

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Kadetten
Org nr: 743000-1987



Medlemsvinsten 2019

RBF KADETTEN 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 43 000 kronor i återbäring samt 470 880 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	5
Resultaträkning.....	11
Balansräkning	12
Noter	14
Ordlista	23

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kadetten får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-12-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-30.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader, främst beroende av omfattande kostnader för balkonginglasningen..

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på minskat underhåll. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån till högre räntor och upptagande av ett nytt lån.

Årets resultat jämfört med budget har ökat tack vare lägre än beräknade drift- och underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 248% till 318%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 789 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 325 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Beväringen 1, 3 och 4 samt Bivacken 1 (garagebyggnader) i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 11 byggnader med 242 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Kadettgatan 16 A – 36 D.

Årets taxeringsvärde 234 741 000 kr. Föregående års är 152 000 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
32	60	110	36	4	0	242

Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Förråd o.l	Garage	P-platser	P-platser med laddstolpe
0	102	148	152	10

RE

Total tomtarea 49 798 m²

Total bostadsarea 18 590 m²

Årets taxeringsvärde 234 741 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 152 000 000 kr kr

Avtal	Leverantör
Ekonomisk & teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fjärrvärme & elförsörjning	Öresundskraft
Kabel-TV	Com Hem AB

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra 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.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 670 tkr och planerat underhåll för 10 247 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 24 111 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 411 tkr (130kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 500 tkr (81 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom det tillkommit poster i underhållsplanen efter antagen budget.

Styrelsen föreslår en extra avsättning till underhållsfonden om 1 500 tkr till årsstämman.

13

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2009-2010
Takisolering/värmeinjustering	2010
Entreér, dörrar	2012-2013
Trappbelysning	2014
Installerat fibernät	2016
Tvättstugor	2017
Utomhusbelysning	2017-2018
Garage & p-platser	2017-2018
Portar utvändigt	2017-2018
Installation av laddstolpar och serviceplats	2018-2019
Balkonginglasning	2017-2018
Ombyggnad av p-platser	2018-2019
Byte dörrfoder, samt brytskydd	2018-2019
Rörinfordringar (påbörjad)	2018-2019

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	63 258 kr
Gemensamma utrymmen - rörinfordringar	8 748 356 kr
Installationer	56 222 kr
Markytor	327 539 kr
Garage och p-platser	801 368 kr
Övrigt underhåll inkl material	250 595 kr

Planerat underhåll

	År
Värmeväxlare	2019-2020
Utemiljö	2019-2020
Tvättutrustning	2019-2020

PE

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Andersen	Ordförande	2020
Kent Olin	Vice ordförande	2021
Olaf Ripegård	Ledamot	2021
Stig Nilsson	Ledamot	2020
Anna Klint	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pia Nilsson	Suppleant	2020
Daniel Lindberg	Suppleant	2021
Christer Svensson	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av/kommentar
Jörgen Adolfsson	Föreningsvald revisor	2020
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Anette Lindstrand	2020

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Eva Olsson	Sammanställande
Tommy Westerlund	
Kalling Ilona Reinheimer	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört en uppskrivning om 76 373 tkr på markvärdet i enlighet med K2-regelverket. Uppskrivningen är en bokföringsteknisk händelse och påverkar inte föreningens likviditet. Inga övriga händelser har inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 300 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 35 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 300 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-09-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2019-09-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. Föreningen har under året bjudit in nya medlemmar till välkomstmöte vid två tillfällen, med varierande uppslutning.

Även i år har ett antal boende ställt upp som blomstervärdar för blomsterkrukor vid entréerna. Blomsterkrukorna har under sommaren förgyllt tillvaron för alla boende i föreningen med sin frodighet och färgprakt.

Under sommaren har boulespel anordnats på föreningens bouleanor.

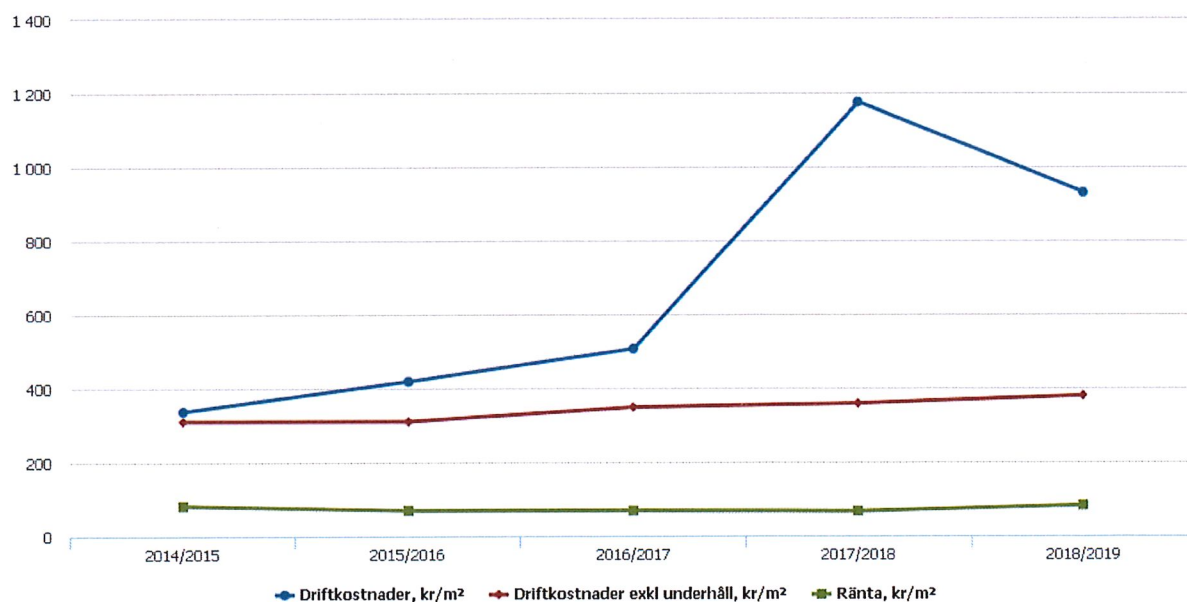
I juli arrangerades en trevlig grillfest för samtliga boende i Brf Kadetten. Många boende passade på att umgås under trevliga former och lämnade samtidigt förslag och synpunkter till styrelsen. Styrelsen kommer att behandla dessa under verksamhetsåret.

Arbetet med renovering av avloppsledningarna i gårdarna samt in mot trapporna har avslutats under verksamhetsåret och det samma gäller upprustningen av våra P-platser.

För övrigt ser styrelsen till att följa utvecklingen inom verksamheten genom studiebesök samt konferenser och kurser som arrangeras av Intresseföreningen och Riksbyggen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	14 903	14 508	13 984	13 163	12 800
Resultat efter finansiella poster	-7 115	-10 932	1 910	1 150	1 304
Resultat exklusive avskrivningar	-5 325	-9 142	3 061	2 728	3 623
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-6 825	-10 643	1 561	728	1 623
Balansomslutning	161 196	92 299	100 485	68 626	67 603
Soliditet %	48	8	19	24	23
Likviditet %	318	248	653	796	680
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	773	752	725	680	660
Driftkostnader, kr/m ²	933	1 175	507	419	337
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	382	358	348	310	310
Ränta, kr/m ²	82	66	68	69	81
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	514	560	567
Lån, kr/m ²	4 453	4 306	4 319	2 568	2 580



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 210 392	0	0	0	17 260 843	-10 932 432
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-10 932 432	10 932 432
Reservering underhållsfond				1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 500 000	1 500 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			76 373 200			
Årets resultat						-7 114 604
Vid årets slut	1 210 392	0	76 373 200	0	6 328 411	-7 114 604

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	6 328 411
Årets resultat	-7 114 604
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 500 000
Summa	-786 192

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	- 1 500 000
Att balansera i ny räkning	- 2 286 192

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

FE

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 903 282	14 507 894
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 820	442 691
Summa rörelseintäkter		14 925 102	14 950 585
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-17 359 806	-21 845 470
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 505 418	-1 217 576
Personalkostnader	Not 6	-345 227	-312 058
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 789 439	-1 790 177
Summa rörelsekostnader		-20 999 890	-25 165 280
Rörelseresultat		-6 074 788	-10 214 695
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	470 880	470 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 740	31 044
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 519 435	-1 219 661
Summa finansiella poster		-1 039 816	-717 737
Resultat efter finansiella poster		-7 114 604	-10 932 432
Årets resultat		-7 114 604	-10 932 432

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	149 753 360	75 134 045
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	300 197	0
Summa materiella anläggningstillgångar		150 053 557	75 134 045
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	4 905 000	4 905 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	9 000	9 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 914 000	4 914 000
Summa anläggningstillgångar		154 967 557	80 048 045
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	14 216
Övriga fordringar	Not 16	138 814	115 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	395 841	395 620
Summa kortfristiga fordringar		534 655	525 812
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 693 990	11 724 735
Summa kassa och bank		5 693 990	11 724 735
Summa omsättningstillgångar		6 228 645	12 250 548
Summa tillgångar		161 196 202	92 298 593

DE

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 210 392	1 210 392
Fond för yttre underhåll		0	0
Uppskrivningsfond mark		76 373 200	0
Summa bundet eget kapital		77 583 592	1 210 392
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 328 411	17 260 843
Årets resultat		-7 114 604	-10 932 432
Summa fritt eget kapital		-786 192	6 328 411
Summa eget kapital		76 797 400	7 538 803
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	82 442 359	79 811 631
Summa långfristiga skulder		82 442 359	79 811 631
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	344 266	240 896
Leverantörsskulder	Not 20	83 291	31 573
Skatteskulder	Not 21	23 118	6 028
Övriga skulder	Not 22	22 752	28 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 483 016	4 640 989
Summa kortfristiga skulder		1 956 443	4 948 158
Summa eget kapital och skulder		161 196 202	92 298 593

FE

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Standardförbättringar	Linjär	50	2060
Garagebyggnader	Linjär	50	2058
Balkonginglasningar	Linjär	40	2057
Laddstolpar	Linjär	5	2023

Mark är inte föremål för avskrivningar.

AE

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	14 376 331	13 980 066
Hyror, lokaler	179 730	179 100
Hyror, garage	303 906	303 042
Hyror, p-platser	62 849	54 019
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 539	-1 236
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 667	-2 001
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 586	-7 675
Rabatter	-3 034	-3 537
Bränsleavgifter, bostäder	5 292	5 212
Elavgifter	0	904
Summa nettoomsättning	14 903 282	14 507 894

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga lokalintäkter	450	150
Övriga ersättningar	47 763	57 591
Fakturerade kostnader	25 693	2 450
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	5
Erhållna statliga bidrag, 2019 aktiverat i balansräkningen. Korrigering fg års bidrag	-75 812	75 813
Övriga rörelseintäkter	23 729	17 583
Försäkringsersättningar	0	289 100
Summa övriga rörelseintäkter	21 820	442 691

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-10 247 337	-15 192 109
Reparationer	-669 121	-317 333
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-340 644	-323 554
Försäkringspremier	-200 279	-179 445
Kabel- och digital-TV	-265 186	-264 838
Återbäring från Riksbyggen	43 000	44 750
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 503	-15 089
Serviceavtal	-21 323	0
Obligatoriska besiktningar	-22 695	-2 839
Bevakningskostnader	-29 190	-36 794
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-8 955
Snö- och halkbekämpning	-39 016	-72 873
Statuskontroll	-92 630	-89 109
Förbrukningsinventarier	-58 950	-57 508
Vatten	-512 828	-511 885
Fastighetsel	-314 648	-265 350
Uppvärmning	-1 801 027	-1 925 090
Sophantering och återvinning	-312 495	-239 073
Förvaltningsarvode drift	-2 461 022	-2 388 376
Summa driftkostnader	-17 359 806	-21 845 470

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 161 917	-1 034 874
Annonsering och reklam	0	-13 782
Arvode, yrkesrevisorer	-14 313	-11 688
Övriga förvaltningskostnader	0	-690
Kreditupplysningar	-3 600	-3 719
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-52 917	-57 093
Kontorsmateriel	-21 370	-7 720
Telefon och entréer	-11 954	-7 848
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-88
Medlems- och föreningsavgifter	-15 730	-15 730
Bankkostnader	-2 635	-1 685
Övriga externa kostnader	-220 983	-62 659
Summa övriga externa kostnader	-1 505 418	-1 217 576

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Lön till kollektivanställda	-22 181	-32 220
Styrelsearvoden	-123 533	-112 434
Övriga ersättningar till förtroendevalda	-108 741	-95 284
Föreningsvald revisor	-5 244	-5 117
Pensionskostnader	-741	-507
Övriga personalkostnader	-17 270	-26 550
Sociala kostnader	-67 517	-72 166
Summa personalkostnader	-345 227	-312 058

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-1 753 885	-1 790 177
Avskrivning Installationer laddstolpar	-35 554	
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 789 439	-1 790 177

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Utdelning garantikapitalbevis i Riksbyggen intresseförening. 48 kr á 9810 andelar	470 880	470 880
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	470 880	470 880

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 972	30 374
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	768	670
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 740	31 044

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 379 071	-1 168 987
Övriga finansiella kostnader (även pantbrevskostnader)	-140 364	-50 674
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 519 435	-1 219 661

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	110 939 320	85 367 942
Mark	4 626 800	4 626 800
	115 566 120	89 994 742
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar - balkonginglasning		25 571 378
		25 571 378
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	115 566 120	115 566 120
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-40 432 075	-38 641 898
	- 40 432 075	- 38 641 898
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 114 601	-1 150 893
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-639 284	-639 284
	- 1 753 885	- 1 790 177
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 42 185 960	- 40 432 075
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning mark	76 373 200	
	76 373 200	
Restvärde enligt plan vid årets slut	149 753 360	75 134 045
Varav		
Byggnader	44 460 550	45 575 151
Mark	81 000 000	4 626 800
Balkonginglasning	24 292 810	24 932 094

Taxeringsvärden

	2018	2017
Bostäder	234 741 000	152 000 000
Totalt taxeringsvärde	234 741 000	152 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>153 741 000</i>	<i>109 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>81 000 000</i>	<i>43 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer laddstolpar och serviceplats	335 751	0
	335 751	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	335 751	0
Årets avskrivningar		
Installationer laddstolpar och serviceplats	-35 554	0
	- 35 554	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer laddstolpar och serviceplats	-35 554	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 35 554	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	300 197	0
Varav		
Installationer laddstolpar och serviceplats	300 197	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag, 9 810 kapitalbevis a'500 kr	4 905 000	4 905 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	4 905 000	4 905 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andel i Solar park på Filborna	9 000	9 000
Summa andra långfristiga fordringar	9 000	9 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar, 2019 tillfälliga oklara fel/dubbelinbetalningar.	0	14 216
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	14 216

Not 16 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	138 814	115 976
Summa övriga fordringar	138 814	115 976

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 869	19 766
Förutbetalda försäkringspremier	69 750	60 780
Förutbetalt förvaltningsarvode	323 386	315 074
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	836	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	395 841	395 620

Not 18 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	10 095	12 554
Bankmedel	80 327	7 954 458
Transaktionskonto	5 603 567	3 757 723
Summa kassa och bank	5 693 990	11 724 735

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	82 786 625	80 052 527
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-344 266	-240 896
Långfristig skuld vid årets slut	82 442 359	79 811 631

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,26%	Rörlig	7 500 000			7 500 000
SWEDBANK	1,00%	Rörlig	6 000 000			6 000 000
SWEDBANK	1,22%	Rörlig	10 000 000			10 000 000
SWEDBANK	1,26%	Rörlig	5 250 000			5 250 000
SWEDBANK	1,06%	Rörlig		3 000 000	25 000	2 975 000
SWEDBANK	2,04%	2021-01-25	15 000 000			15 000 000
SWEDBANK	1,29%	2021-06-23	10 297 200			10 297 200
SBAB	3,77%	2022-08-04	6 812 430		40 902	6 771 528
SBAB	4,06%	2023-08-14	4 192 897		200 000	3 992 897
SWEDBANK	2,04%	2024-01-25	15 000 000			15 000 000
Summa			80 052 527	3 000 000	265 902	82 786 625

PE

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	83 291	31 573
Summa leverantörsskulder	83 291	31 573

Not 21 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	23 118	6 028
Summa skatteskulder	23 118	6 028

Not 22 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Övriga skulder	14 181	0
Skuld för moms	-44	1 341
Skuld sociala avgifter och skatter	6 098	5 348
Avräkning hyror och avgifter	-225	0
Oidentifierade inbetalningar	2 742	21 984
Summa övriga skulder	22 752	28 673

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna löner	-2 879	-2 879
Upplupna räntekostnader	102 713	104 034
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 270 000
Upplupna elkostnader	20 000	21 070
Upplupna värmekostnader	39 000	38 091
Upplupna kostnader för renhållning	12 719	0
Upplupna styrelsearvoden	75 598	74 082
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 617	7 148
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 155 249	1 129 443
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 483 016	4 640 989

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**2019-08-31****2018-08-31**

Fastighetsinteckningar

83 687 200

81 177 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Styrelsens underskrifter*Helsingborg 2019-10-23*

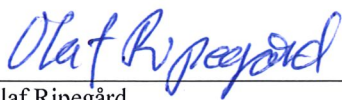
Ort och datum



Berit Andersen



Kent Olin



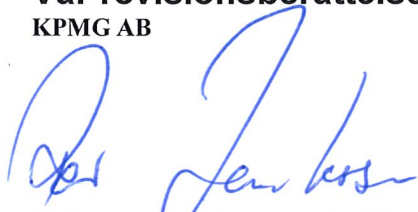
Olaf Ripegård



Stig Nilsson



Anna Klint

Vår revisionsberättelse har lämnats den*2019-10-25***KPMG AB**Per Jacobsson
Auktoriserad revisorJörgen Adolfsson
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Kadetten, org. nr 743000-1987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Kadetten för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Kadetten för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den

25/10-2019

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



Jörgen Adolfsson

Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Kadetten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kadetten i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

