



Riksbyggens Bostadsrättsförening Kadetten
org nr 743000-1987
Årsredovisning
1/9 2011 - 31/8 2012

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med 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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Kadetten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	
Berit Andersen	Ordförande	Stämman	
Kent Olin	Vice ordförande	Stämman	I tur att avgå
Elisabeth Bartels	Sekreterare	Stämman	
Sven Bergström		Stämman	I tur att avgå
Mats Jönsson		Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Anette Lindstrand		Stämman	I tur att avgå
Olaf Ripegård		Stämman	
Christel Odervall		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Jörgen Adolfsson	Föreningsvald revisor	Stämman
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Huvudansvarig Jan Anders Nilsson		

Revisorssuppleanter

Ilona Reinheimer Kalling		Stämman
--------------------------	--	---------

Valberedning

Lena Carlus	Sammanställande	Stämman
Micaela Pettersson		Stämman
Katarina Mirch		Stämman

Representant i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Norra Skåne

Berit Andersen	Styrelsen
----------------	-----------

Brandskyddsansvarig

Kent Olin	Styrelsen
-----------	-----------

Fritidskommittén

Ann-Mari Andersson
Ingrid Georgsson

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Beväringen 1, 3 och 4 samt Bivacken 1 (garagebyggnader) i Helsingborg med därpå uppförda 11 st byggnader med 242 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastighetens adress är Kadettgatan 16 A - 36 D.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt nedan

32 st	1 rum och kök	37 kvm bostadsyta
60 st	2 rum och kök	63 respektive 66 kvm bostadsyta
110 st	3 rum och kök	86 kvm bostadsyta
8 st	4 rum och kök	86 kvm bostadsyta
28 st	4 rum och kök	104 kvm bostadsyta
4 st	5 rum och kök	104 kvm bostadsyta
36 st	lokaler	923,6 kvm lokalyta
66 st	källarförråd	
128 st	garage	
20 st	motorcykelgarage	
126 st	P-platser	
8 st	husvagnsplatser	

Total tomtarea: 49 798 kvm

Total bostadsarea: 18 590 kvm

Total lokalarea: 2 687 kvm

Årets taxeringsvärde 127 508 kr

Föregående års taxeringsvärde 127 508 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 192 tkr och planerat underhåll för 896 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 2 till resultaträkningen.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen har under åren 2009-2010 genomfört stamreovering.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 18 430 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 843 tkr (99 kr/kvm).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 000 tkr (107 kr/kvm).

Under verksamhetsåret har föreningen renoverat entréerna, bytt samtliga entrédörrar samt dörrarna på baksidan av husen samt källardörrarna. Föreningen har även monterat porttelefon vid entréerna och samtalsapparat i samtliga lägenheter.

På gård 16-24 har lekplatsen rustats upp och försetts med nya lekredskap då önskemål härom kom till styrelsens kännedom på förra årets grillfest.

I samband med genomförandet av 1:a etapp av statuskontrollen i samtliga lägenheter upptäcktes det att en del av de jordfelsbrytare som monterades i lägenheterna i samband med stambytet inte fungerade som de skulle och därför har föreningen, tillsammans med Riksbyggen, sett till att de har bytts som en garantiåtgärd.

Fasadunderhåll är planerat att fortsätta på gård 16-24 samt gård 32-36 och om ytterligare några år framåt kommer en balkongrenovering att genomföras.

Miljö

Föreningen har tilläggsisolerat på vindarna och gjort värmeinjusteringar i lägenheterna för att sänka energikostnaderna. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Föreningen ser till att planera planteringen av träd och buskar så att det både förbättrar boendemiljön och gynnar den biologiska mångfalden för föreningen.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 15 februari 2012. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är sämre än föregående år. Då återbetalades drygt 2 000 tkr i inkomstskatt. Enligt ett beslut i Regeringsrätten ska ränteintäkter på tillgångar som är hänförliga till fastigheten inte beskattas, det gällde retroaktivt för taxeringsåren 2008, 2009 och 2010. Driftkostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år beroende på allmänna kostnadsökningar. Räntekostnaderna har ökat något (se diagram 1) p.g.a. omsättning av lån till högre ränta.

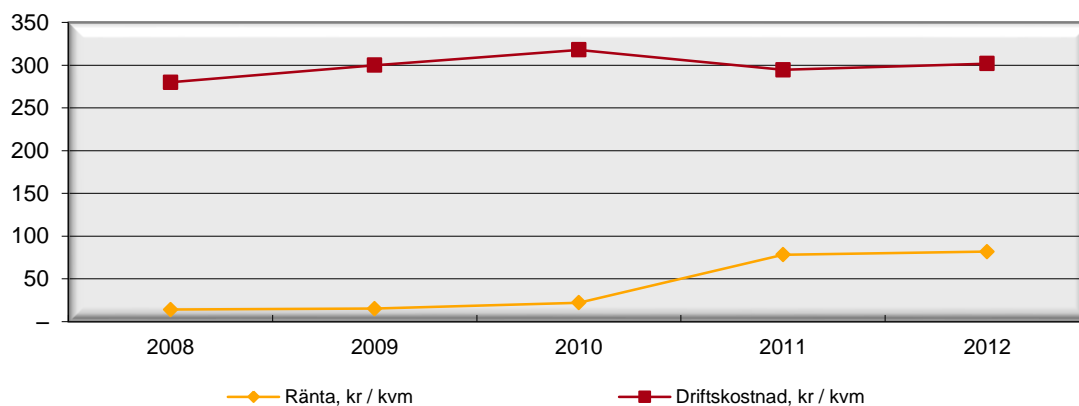
Årets resultat jämfört med budget har ökat p.g.a att beräknade underhållskostnader i entréprojektet inte kostnadsförts då arbetet fortfarande pågår. Nästa års budget visar på en ökning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a högre underhållskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	12 573	11 800	11 272	10 720	10 169
Årets resultat	966	1 911	- 7 003	- 3 837	6 028
Resultat efter fondförändringar	- 138	1 373	- 994	- 7 197	8 465
Balansomslutning	73 296	71 098	73 450	55 939	35 691
Soliditet %	24%	23%	20%	39%	71%
Likviditet %	296%	588%	232%	385%	471%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,55%	0,56%	0,70%	0,54%	0,39%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	635	605	578	548	521
Driftskostnad, kr / kvm	302	295	318	300	280
Ränta, kr / kvm	82	78	22	15	14
Underhållsfond, kr / kvm	609	557	575	880	1 051
Lån, kr / kvm	2 542	2 501	2 762	1 498	335

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 BRA (=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2011 då avgifterna höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 635 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 28 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 24 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Sydpark AB	Parkeringsövervakning
Com Hem AB	Kabeltv
Öresundskraft	Elförsörjning

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Föreningen har under verksamhetsåret arrangerat 2 st. temakvällar, en temakväll om försäkringar och en temakväll om brand. Båda arrangemangen var välbesökta.

Föreningen har en väldigt aktiv fritidskommitté som arrangerade julkaffe i december där det serverades glögg/kaffe med tilltugg till alla närvarande, fint ackompanjerad av julmusik. Fritidskommittén anordnar även kortspel i föreningslokalen samt boulespel på föreningens boulebanor under sommaren, och som något nytt anordnar Fritidskommittén nu caféverksamhet varannan onsdag. Föreningen har haft 2 st välkomstmöten för nya boende.

Under sommaren arrangerades en trevlig grillfest där många boende kom för att umgås och samtidigt lämna synpunkter till styrelsen om stort och smått.

För övrigt ser styrelsen till att följa utvecklingen inom verksamheten genom att delta i konferenser och kurser som arrangeras av intresseföreningen och Riksbyggen.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (tkr)

Balanserat resultat	3 501
Årets resultat före fondförändring	966
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	896
Summa överskott	<u>3 363</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	3 363

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

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-09-01</i> <i>2012-08-31</i>	<i>2010-09-01</i> <i>2011-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	12 361	11 814
Hyses- och avgiftsbortfall		- 67	- 66
Bränsleavgifter		5	5
Övr.förvaltningsintäkter, försäljning lägenhet		274	47
		<u>12 573</u>	<u>11 800</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 192	- 181
Planerat underhåll	2	- 896	- 1 463
Fastighetsavgift/skatt		- 320	- 348
Driftskostnader	3	- 6 423	- 6 266
Övriga kostnader	4	- 128	- 105
Arvoden och ersättningar	5	- 267	- 255
Avskrivning av anläggningstillgångar		- 2 227	- 2 227
		<u>- 10 453</u>	<u>- 10 844</u>
Rörelseresultat		2 120	956
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		466	466
Ränteintäkter och liknande poster		170	104
Räntekostnader och liknande poster		- 1 740	- 1 664
		<u>- 1 104</u>	<u>- 1 094</u>
Resultat efter finansiella poster		1 016	- 138
Inkomstskatt		- 50	2 049
Årets resultat		<u>966</u>	<u>1 911</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		<i>- 2 000</i>	<i>- 2 000</i>
<i>lansspråktagande av underhållsfond</i>		<i>896</i>	<i>1 463</i>
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u><i>- 1 104</i></u>	<u><i>- 537</i></u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		<i>- 138</i>	<i>1 373</i>

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	56 438	58 665
Pågående ombyggnation entréer	7	7 231	0
		<u>63 669</u>	<u>58 665</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i Intresseföreningen		4 663	4 663
Summa anläggningstillgångar		68 332	63 328
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1	58
Skattefordringar		120	129
Skattekonto		83	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	332	330
		<u>537</u>	<u>599</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	9	3 800	6 000
<i>Kassa och bank</i>			
Konto Swedbank		29	31
Avräkning med Swedbank		598	1 140
		<u>627</u>	<u>1 171</u>
Summa omsättningstillgångar		4 963	7 770
SUMMA TILLGÅNGAR		73 296	71 098

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 210	1 210
Underhållsfond		12 953	11 849
		<u>14 163</u>	<u>13 060</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 501	2 128
Årets resultat		966	1 911
Avsättning till underhållsfond		- 2 000	- 2 000
Ianspråktagande av underhållsfond		896	1 463
		<u>3 363</u>	<u>3 501</u>
<i>Summa eget kapital</i>		17 527	16 561
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	11	54 094	53 217
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		349	146
Skatteskuld, försäljning lägenhet		0	0
Övriga kortfristiga skulder		14	- 2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 313	1 177
		<u>1 676</u>	<u>1 321</u>
<i>Summa skulder</i>		55 769	54 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 296	71 098
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		54 747	54 747
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper 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

Intäktredovisning 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 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet (alt. 6 825 (6 512) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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 planerlig 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 de 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

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:5, BFNAR2001:13) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	25
Standardförbättringar	Rak	50
Garagebyggnader	Rak	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i tkr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	11 800	11 239
Hyror, lokaler	196	208
Hyror, garage	312	312
Hyror, p-platser	54	55
	<hr/>	<hr/>
	12 361	11 814

Not 2 Planerat underhåll

Bostäder	54	12
Tvättstugor	0	45
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	10
Värme	125	189
Ventilation	81	38
Elinstallationer	28	2
Låssystem	29	202
Takisolering, fasadrenovering	4	546
Gårdar och grönanläggningar	463	279
Garage och parkeringsplatser	73	101
Underhåll enligt avtal	40	39
	<hr/>	<hr/>
	896	1 463

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	103	97
Administration och arvode förvaltning	915	880
Kabel-TV	264	271
IT-kostnader	4	2
Juridiska kostnader	21	3
Övriga förvaltningskostnader	20	1
Fastighetsskötsel	1 868	1 782
Driftövervakning	76	74
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 57	- 76
Systematiskt brandskyddsarbete	93	10
Obligatoriska besiktningar	4	0
Tvättstugeservice	43	0
Snöröjning	41	150
Statuskontroll	93	31
Materiel, skötsel och städ	5	28
Vatten	457	371
El	334	321
Uppvärmning	1 890	2 061
Sophantering	249	261
	<hr/>	<hr/>
	6 423	6 266

Belopp i tkr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Not 4 Övriga kostnader

Mötes- och stämmokostnader, boendeträffar	92	73
Kreditupplysningar	7	2
Kontorsmateriel	1	0
Telefon och porto	7	9
Konstaterade förluster hyror/avgifter	7	0
Medlemsavgift i Intresseföreningen	12	12
Konsultarvoden	0	7
Bankkostnader	1	2
	<hr/>	<hr/>
	128	105

Not 5 Arvoden och ersättningar**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	113	104
Övriga ersättningar till förtroendevalda	60	73
Revisorer	17	16
Utbildning, förtroendevalda	28	15
Summa	<hr/>	<hr/>
	217	209
Sociala kostnader	50	47
	<hr/>	<hr/>
	267	255

Not 6 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

Vid årets början		
Byggnader	29 197	29 197
Mark	4 627	4 627
Garagebyggnader	1 596	1 596
Standardförbättringar, taksolering/värmeinjustering	2 475	0
Standardförbättringar, stambyte	47 500	47 500
	<hr/>	<hr/>
	85 395	82 920
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Standardförbättringar, taksolering/värmeinjustering	0	2 475
	<hr/>	<hr/>
	0	2 475
Summa anskaffningsvärden	85 395	85 395

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	- 24 098	- 22 930
Garagebyggnader	- 302	- 243
Standardförbättringar, taksolering/värmeinjustering	- 50	0
Standardförbättringar, stambyte	- 2 280	- 1 330
	<hr/>	<hr/>
	- 26 730	- 24 503

Belopp i tkr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Årets avskrivning byggnader	- 1 168	- 1 168
Årets avskrivning garage	- 59	- 59
Årets avskrivning standardförbättringar, takisolering/värme	- 50	0
Årets avskrivning standardförbättringar, stambyte	- 950	- 1 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 28 956	- 26 730

Restvärde enligt plan vid årets slut **56 438** **58 665**

Varav

Byggnader	3 931	5 099
Mark	4 627	4 627
Standardförbättringar, stamreovering	44 270	47 645
Standardförbättringar, takisolering värmeinjustering	2 376	0
Garagebyggnader	1 235	1 294

Taxeringsvärden **127 508** **127 508**

Bostäder 124 000 124 000

Lokaler 3 508 3 508

varav byggnader 96 934 96 934

Not 7 Pågående ombyggnation entréer

När ombyggnaden färdigställts kommer totalkostnaden att fördelas enligt följande, 60 % aktiveras och 40 % tas från underhållsfonden

	7 231	0
	<u>7 231</u>	<u>0</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	264	254
Förutbetald kabel-tv-avgift	22	22
Upplupna ränteintäkter	11	21
Förutbetalda försäkringspremier	35	33
	<u>332</u>	<u>330</u>

Not 9 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 3 800 6 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 000	2,70	2012-09-08
90 dagar	1 000	2,70	2012-10-23
90 dagar	1 000	2,70	2012-11-08
90 dagar	800	2,65	2012-11-30

Belopp i tkr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Not 10 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 210	11 849	3 501
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 1 104
Avsättning till underhållsfond		2 000	
Uttag ur underhållsfond		- 896	
Årets resultat			966
Vid årets slut	1 210	12 953	3 363

Not 11 Fastighetslån

Fastighetslån		54 094	53 217
Skuld vid årets slut		54 094	53 217

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	3,98	2013-12-01	3 419		123	3 296
STATENS BOSTADS AB	2,67	2013-08-14	10 297			10 297
STATENS BOSTADS AB	3,00	2014-08-14	6 500		1 000	5 500
STATENS BOSTADS AB	2,93		3 500		3 500	
STATENS BOSTADS AB	2,93		4 000		4 000	
STATENS BOSTADS AB	3,27	2015-05-12	10 000			10 000
STATENS BOSTADS AB	3,36	2016-06-03		7 500		7 500
STATENS BOSTADS AB	3,77	2022-08-04	7 000			7 000
STATENS BOSTADS AB	3,42	2013-04-25		2 000		2 000
STATENS BOSTADS AB	3,48		3 250			3 250
STATENS BOSTADS AB	3,72	2016-08-22	5 250			5 250
			53 217	9 500	8 623	54 094

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 123 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 123 trk årligen.

Belopp i tkr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	107	64
Upplupna elkostnader	25	24
Upplupna vattenavgifter	41	34
Upplupna värmekostnader	55	55
Upplupna kostnader för renhållning	27	15
Upplupna styrelsearvoden	60	42
Förutbetalda hyror och avgifter	999	943
	<hr/>	<hr/>
	1 313	1 177

Helsingborg 2012- *12-05*


Berit Andersen



Kent Olin


Sven Bergström


Elisabeth Bartels


Mats Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den *28/1-13*


Öhrlings Pricewaterhouse Coppers AB
Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

Jörgen Adolfsson
Föreningvald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Kadetten

Org nr 743000-1987

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kadetten för räkenskapsåret 2011-09-01 – 2012-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 augusti 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kadetten för räkenskapsåret 2011-09-01 – 2012-08-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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


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 ersättningskyldig 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 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.

Helsingborg 2013-01-28


Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jörgen Adolfsson
Föreningsvald revisor



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Kadetten i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, tekniskt förvaltning, fastighetservice 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

