
Årsredovisning

Riksbyggens
Bostadsrättsförening
Kadetten
1/9 2012 - 31/8 2013
Org nr 743000-1987



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 teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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.



KALLELSE

Till ordinare föreningsstämma med Riksbyggens
Bostadsrättsförening Kadetten.

Datum Onsdagen den **12 februari** 2014

Tid Kl. **18.30**

Plats Västra Berga skola, matsalen
(föreningen bjuder på förtäring efter stämman)

Dagordning Enligt stadgarna § 22 (se nästa sida)

30 minuters frågestund efter stämman.

Välkomna!
Styrelsen

Anmälningstalong



Avlämnas i brevkastet till styrelselokalen, Kadettgatan 30 D (gaveln),
senast torsdagen den 6 februari.

Jag / vi kommerst från lägenhetsnummer.....

Jag / vi önskar förtäring Ev. matallergi.....

.....
Namn

§ 22 DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA

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

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Kadetten
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2012-09-01 - 2013-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	
Berit Andersen	Ordförande	Stämman	I tur att avgå
Kent Olin	Vice ordförande	Stämman	
Elisabeth Bartels	Sekreterare	Stämman	I tur att avgå
Olaf Ripegård	Ledamot	Stämman	
Mats Jönsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Jan Bengtsson		Stämman	I tur att avgå
Naim Zeneli		Stämman	
Christel Odervall		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

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

Revisorssuppleanter

Anette Lindstrand		Stämman
-------------------	--	---------

Valberedning

Lena Carlius (sammankallande)		Stämman
Micaela Pettersson		Stämman
Katarina Mirsch		Stämman

Representant i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening Norra Skåne

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

Brandskyddsansvarig

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

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. På fastigheten finns 11 byggnader med 242 lägenheter uppförda. 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 repektive 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:	1 085 kvm

Årets taxeringsvärde	131 910 tkr
Föregående års taxeringsvärde	127 508 tkr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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 218 tkr och planerat underhåll för 4 034 tkr. Kostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 17 577 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 757 tkr (95 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 700 tkr (38 kr/kvm). Det finns 9 619 tkr i underhållsfonden därav den lägre avsättningen.

Under sommaren 2013 målades våra garagelängor och en del ruttet virke byttes ut, och föreningen har bytt ut 2 tvättmaskiner under verksamhetsåret.

Beslut har tagits om att byta ut fönsterlistorna på fönster och balkongdörrar under hösten 2013, detta för att öka boendekomforten och minska värmekostnaderna. En del driftsproblem med våra entrédörrar har åtgärdats under verksamhetsåret.

Belysningen på föreningen har börjats ses över, detta gäller både utomhus, i våra trapphus och övriga gemensamma utrymmen. Detta med anledning av att våra armaturer i trapphusen med ålderns rätt håller på att gå sönder och det inte längre är möjligt att skaffa reservdelar. De ljuskällor som används i våra belysningsstolpar på gårdarna och parkeringarna inte går att införskaffa efter 2015, enligt EU-direktiv. Ett försök med trapphusbelysning som styrs av ljus- och rörelsedetektorer har genomförts i en trappa och lärdom därifrån kommer att tas med i det vidare arbete.

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

Utfört underhåll	År
Stambyte	2009-2010
Entréer/dörrar	2012-2013
Takisolering/värmeinjustering	2010

Planerat underhåll	År
Balkongrenovering	2015-2016

Miljö

Föreningen har utsetts till årets Hållbarhetsförening i Riksbyggens marknadsområde Nordväst och har därmed erhållit ett värdebevis på 10.000 kr som föreningen kan nyttja vid köp av energitjänster från Riksbyggen.

Motivering: Brf Kadetten är en förening med fokus på hållbarhetsperspektivet i samtliga sina projekt. De har under de senaste åren genomfört en hel del åtgärder som minskar föreningens miljöpåverkan. De samverkar också med både grannföreningar, skolan, kommunen och de boende för att skapa ett hållbart boende för alla åldrar. De är ett mycket gott exempel på hur en förening kan arbeta aktivt och framgångsrikt med hållbarhet och social samverkan som ledstjärna.

Föreningen har tilläggsisolerat på vindarna och gjort värmeinjusteringar i lägenheterna för att sänka energikostnaderna. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. Under verksamhetsåret har föreningen arbetat på att öka den biologiska mångfalden på föreningen genom att jobba med en planeringsplan som ska gynna insekter och övriga faunan. Dessutom har föreningen genom att samarbeta med Västra Berga Skola tagit fram ett större antal fågelholkar för småfåglar, således att de får utökade häckningsmöjligheter på föreningen. Resultatet av insatserna återstår att se de kommande åren.

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

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 13 februari 2013. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre underhållskostnader i form av renovering av entréer. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för snörenhållning och uppvärmning. Räntekostnaderna är i stort sett oförändrade.

Årets resultat jämfört med budget har minskat p.g.a. högre underhållskostnader i form av entréeprojektet. Dessa var budgeterade tidigare år men projektet slutfördes inte förrän i början av detta verksamhetsår.

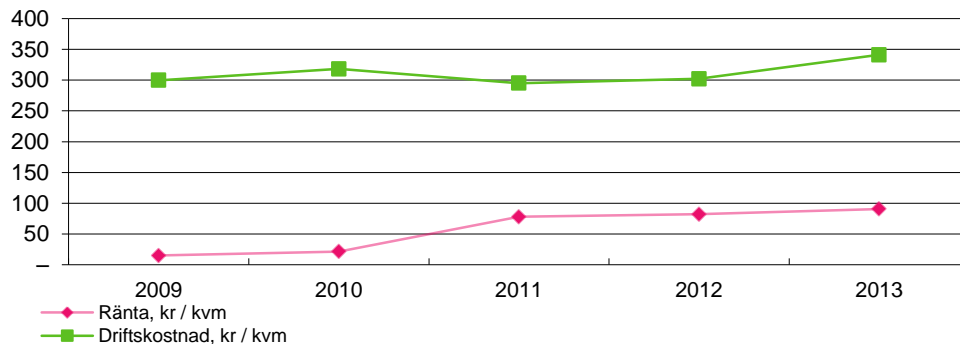
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Kadettens stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	12 329	12 573	11 800	11 272	10 720
Årets resultat	- 2 819	966	1 911	- 7 003	- 3 837
Resultat efter fondförändringar	516	- 138	1 373	- 994	- 7 197
Balansomslutning	69 048	73 296	71 098	73 450	55 939
Soliditet %	21%	24%	23%	20%	39%
Likviditet %	408%	296%	588%	232%	385%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,33%	0,55%	0,56%	0,70%	0,54%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	635	635	605	578	548
Driftskostnad, kr / kvm	341	302	295	318	300
Ränta, kr / kvm	91	82	78	22	15
Underhållsfond, kr / kvm	489	609	557	575	880
Lån, kr / kvm	2 691	2 542	2 501	2 762	1 497

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

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2011 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 635 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Öresundskraft AB	Fjärrvärme och elförsörjning
Com Hem AB	Kabeltv
Sydpark AB	Parkeringsövervakning

Medlemsarrangemang under året

Under våren utgick styrelsen med en inbjudan till de boende om att bli blomstervärder och under sommaren plantera och sköta blommor i en kruka vid entrén som föreningen ställde till förfogande. 10 krukor ställdes ut och har under sommaren förgyllt tillvaron för alla boende i föreningen med sin frodighet och färgprakt.

Föreningen har under verksamhetsåret arrangerat 2 st temakvällar, "ett studiebesök på Helsingborgs reningsverk Öresundsverket". Där vi följde spillvattnet genom hela reningsprocessen samt en temakväll "Vårinspiration" där stadens trädgårdsdesigner Annika Anderberg Bohman kom och berättade om stadens blomsterplanteringar. Båda arrangemangen var välbesökta.

Föreningen har en aktiv fritidskommitté som arrangerade julkaffe i december, där det serverades glögg/kaffe med tilltugg till samtliga närvarande, fint ackompanjerad av julmusik.

Fritidskommittén anordnar även kortspel i föreningslokalen samt boulespel på föreningens boulebänor under sommaren och fritidskommitténs trevliga caféverksamhet varannan onsdag blir mer och mer välbesökt.

Under sommaren arrangerades en trevlig grillfest där många boende kom för att umgås och samtidigt lämna synpunkter till styrelsen om stort och smått. Styrelsen kommer att behandla de inkomna synpunkter under det kommande verksamhetsåret.

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	3 363
Årets resultat före fondförändring	-2 819
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 034
Summa överskott	<u>3 878</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	3 878

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	12 349	12 361
Hyses- och avgiftsbortfall		- 40	- 67
Bränsleavgifter		5	5
Övriga förvaltningsintäkter		15	274
		<u>12 329</u>	<u>12 573</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 218	- 192
Planerat underhåll	3	- 4 034	- 896
Fastighetsavgift/skatt		- 272	- 320
Driftkostnader	4	- 6 712	- 6 423
Övriga kostnader	5	- 77	- 128
Arvoden	6	- 199	- 267
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 2 319	- 2 227
		<u>- 13 831</u>	<u>- 10 453</u>
Rörelseresultat		- 1 502	2 120
Resultat från finansiella poster			
Utdelning på andelar Intresseföreningen		382	466
Ränteintäkter och liknande poster		87	170
Räntekostnader och liknande poster		- 1 784	- 1 740
		<u>- 1 315</u>	<u>- 1 104</u>
Resultat efter finansiella poster		- 2 818	1 016
Inkomstskatt		0	- 50
Årets resultat		- 2 818	966
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 700	- 2 000
Ianspråktagande av underhållsfond		4 034	896
Resultat efter fondförändring		516	- 138

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	58 720	56 438
Pågående byggnation och förskott		0	7 231
		<u>58 720</u>	<u>63 669</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Intresseföreningen		4 663	4 663
Summa anläggningstillgångar		<u>63 383</u>	<u>68 332</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		- 6	1
Skattefordringar		197	120
Skattekonto		148	83
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	347	332
		<u>686</u>	<u>537</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	10	3 900	3 800
Kassa och bank			
Swedbank		18	29
Avräkning med Swedbank		1 061	598
		<u>1 079</u>	<u>627</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 666</u>	<u>4 963</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>69 048</u>	<u>73 296</u>

Belopp i tkr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 210	1 210
Underhållsfond		9 619	12 953
		<u>10 830</u>	<u>14 163</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 363	3 501
Årets resultat		- 2 818	966
Avsättning till underhållsfond		- 700	- 2 000
Ianspråktagande av underhållsfond		4 034	896
		<u>3 880</u>	<u>3 363</u>
Summa eget kapital		14 708	17 527
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	52 952	54 094
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		160	349
Övriga kortfristiga skulder		0	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 229	1 313
		<u>1 388</u>	<u>1 676</u>
Summa skulder		54 340	55 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 048	73 296
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		55 476	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

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informativitet och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	25	2016
Standardförbättringar	Rak	50	
Garagebyggnader	Rak	50	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

2013-08-31 2012-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	11 803	11 800
Hyror, lokaler	180	196
Hyror, garage	312	312
Hyror, p-platser	54	54
	<u>12 349</u>	<u>12 361</u>

Not 2 Reparationer

Bostäder	15	17
Tvättstugor	35	15
Gemensamma utrymmen	26	8
Vatten/Avlopp	1	9
Värme	1	22
Ventilation	7	16
Elinstallationer	35	23
Lås, soprum	14	13
Portar, dörrar	15	10
Gårdar och grönanläggningar	37	52
Garage och parkeringsplatser	29	1
Övrigt	2	7
	<u>218</u>	<u>192</u>

Not 3 Planerat underhåll

Målning	41	40
Underhåll enligt avtal	51	54
Tvättstugor	87	0
Entréprojektet	3 075	0
Värme	0	125
Ventilation	0	81
Elinstallationer	26	28
Lås	166	29
Huskroppar, fasader	203	4
Gårdar och grönanläggningar	195	463
Garage och parkeringsplatser	190	73
	<u>4 034</u>	<u>896</u>

Not 4 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	113	103
Administration och ekonomisk förvaltning	962	915
Kabel-TV	263	264
IT-kostnader	8	4
Juridiska kostnader	2	21
Informations och medlemsmöte	18	7
Övriga förvaltningskostnader	0	13
Fastighetsskötsel	1 941	1 868
Driftsövervakning	79	76
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 49	- 57
Systematiskt brandskyddsarbete	12	93
Obligatoriska besiktningar	0	4
Tvättstugservice	42	43
Snöröjning	208	41
Statuskontroll	90	93
Materiel, skötsel och städ	6	5
Vatten	515	457
El	352	334
Uppvärmning	1 938	1 890
Sophantering	209	249
Övrigt	0	0
	<u>6 712</u>	<u>6 423</u>

Not 5 Övriga kostnader

Stämмо och möteskostnader	22	66
Tryck, årsredovisning, informationsblad mm	31	26
Kreditupplysningar	5	7
Kontorsmateriel	1	1
Telefon och porto	6	7
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	7
Medlems- och föreningsavgifter	12	12
Bankkostnader	1	1
	<u>77</u>	<u>128</u>

Not 6 Arvoden

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	88	113
Övriga ersättningar till förtroendevalda	46	60
Revisorer	16	17
Utbildning, förtroendevalda	13	28
Summa	<u>163</u>	<u>217</u>
Sociala kostnader	36	50
	<u>199</u>	<u>267</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	1 168	1 168
Entréprojektet	92	0
Stambyte	950	950
Standardförbättringar, takisolering/värmeinjustering	50	50
MC garage	59	59
	<u>2 319</u>	<u>2 227</u>

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	29 197	29 197
Mark	4 627	4 627
Standardförbättringar takisolering/värmeinjustering	2 475	2 475
Garagebyggnader	1 596	1 596
Standardförbättringar stambyte	47 500	47 500
	<u>85 395</u>	<u>85 395</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar, entreéprojektet	4 600	0
	<u>4 600</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>89 995</u>	<u>85 395</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 25 266	- 24 098
Standardförbättringar takisolering/värmeinjustering	- 99	- 50
Garagebyggnader	- 361	- 302
Standardförbättringar stambyte	- 3 230	- 2 280
	<u>- 28 956</u>	<u>- 26 730</u>
Årets avskrivning byggnader	- 1 168	- 1 168
Årets avskrivning stambyte	- 950	- 950
Årets avskrivning standardförbättringar, takisolering/värme	- 50	- 50
Årets avskrivning garage	- 59	- 59
Årets avskrivning entreéprojektet	- 92	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 31 275</u>	<u>- 28 956</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>58 720</u>	<u>56 438</u>
Varav		
Byggnader	2 763	3 931
Mark	4 627	4 627
Standardförbättringar, stambyte	43 320	44 270
Standardförbättringar, takisolering/värmeinjustering	2 327	2 376
Garagebyggnader	1 175	1 235
Standardförbättringar, entreéprojektet	4 508	0
Taxeringsvärden		
bostäder	129 000	124 000
lokaler	2 910	3 508
Totalt taxeringsvärde	<u>131 910</u>	<u>127 508</u>
varav byggnader	94 336	96 934

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	12	11
Förutbetalda försäkringspremier	39	35
Förutbetalt förvaltningsarvode	274	239
Förutbetald kabel-tv-avgift	22	22
Övriga periodiserade kostnader	0	25
	<u>347</u>	<u>332</u>

Not 10 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 900	3 800
-------------------------------------	-------	-------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 200	2,20	2013-09-07
90 dagar	1 700	2,20	2013-10-17
90 dagar	1 000	2,20	2013-11-12

Not 11 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 210	12 953	2 398	966
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			966	- 966
Avsättning till underhållsfond		700	- 700	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 4 034	4 034	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Årets resultat				- 2 818
Vid årets slut	1 210	9 619	6 697	- 2 818

Not 12 Fastighetslån

Fastighetslån	52 952	54 094
Skuld vid årets slut	52 952	54 094

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,33%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	3,98%	2013-12-01	3 296		123	3 174
SBAB	2,79%	2014-06-14	3 250			3 250
SBAB	2,85%	2014-04-25	2 000			2 000
SBAB	3,00%	2014-08-14	5 500		1 000	4 500
SBAB	3,27%	2015-05-12	10 000			10 000
SBAB	3,36%	2016-06-03	7 500			7 500
SBAB	3,50%	2018-06-15	10 297			10 297
SBAB	3,72%	2016-08-22	5 250			5 250
SBAB	3,77%	2022-08-04	7 000		19	6 981
			54 094		1 142	52 952

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 142 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 142 tkr årligen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	80	107
Upplupna elkostnader	21	25
Upplupna vattenavgifter	43	41
Upplupna värmekostnader	38	55
Upplupna kostnader för renhållning	14	27
Upplupna styrelsearvoden	59	60
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	972	999
	<u>1 229</u>	<u>1 313</u>

Helsingborg den 13 10 24



Berit Andersen



Kent Olin



Elisabeth Bartels





Olaf Ripegård



Mats Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/11 14


 Öhrlings Pricewaterhouse Coopers Ab
 Jan Anders Nilsson
 Auktoriserad revisor


 Jörgen Adolfsson
 Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Kadetten

Org nr 743000-1987

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens bostadsrättsförening Kadetten för räkenskapsåret 2012-09-01 – 2013-08-31.

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Riksbyggens bostadsrättsförening Kadetten för räkenskapsåret 2012-09-01 – 2013-08-31.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 2014-01-07


Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jörgen Adolfsson
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Riksbyggens Bostadsrättsförening Kadetten

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



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

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

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