
Årsredovisning

RBF KADETTEN
1/9 2014 - 31/8 2015
Org nr 743000-1987

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





KALLELSE

Till ordinare föreningsstämma med Riksbyggens
Bostadsrättsförening Kadetten.

- Datum** Onsdagen den 17 **februari** 2016
- Tid** Kl. **18.30**
- Plats** Västra Berga skola, matsalen
(föreningen bjuder på förtäring efter stämman)
- Dagordning** Enligt stadgarna § 22 (finns i årsredovisningen).
Under punkt S, motion från styrelsen att behandla (finns i årsredovisningen).

Välkomna!
Styrelsen

Anmälningstalong

Avlämnas i brevinkastet till styrelselokalen, Kadettgatan 30 D (gaveln),
senast fredagen den 12 februari.

☐ Jag/vi önskar förtäring på stämman. ☐ Allergi.....

Jag / vi kommerst från lägenhetsnummer.....

Adress.....

.....
Namn

Dagordning enligt § 22 i föreningens stadgar

- a. Stämmans öppnande.
- b. Fastställande av röstlängd.
- c. Val av stämмоordförande.
- d. Val av stämmosekreterare.
- e. Val av en person som har att jämte ordförande 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, styrelsesuppleanter och revisorer.
- 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 stadge- enligt ordning inkomna ärenden.
- t. Stämmans avslutande.

Motion till 2016 års föreningsstämma i Brf Kadetten rörande elektronisk bokning av tvättstugor.

På den ordinarie föreningsstämma 2015 lämnade styrelsen in en motion om att minska antalet tvättstugor till en tvättstuga per gård, att införa elektronisk tvättbokning i våra tvättstugor till en kostnad av ca. 150 000 kr inkl. moms, att ge styrelsen befogenhet att kunna utöka tvättiderna till att kunna gälla även morgon- och kvällspass på söndagar samt helgdagar, att tvättavgiften framöver ska ingå i månadsavgiften samt att begränsa möjligheten att boka tvättid till en gång per vecka och lägenhet.

Stämman beslutade att inte minska antalet tvättstugor till en tvättstuga per gård, alltså bibehålla två tvättstugor per gård, samt att ge styrelsen befogenhet att kunna utöka tvättiderna till att kunna gälla även morgon- och kvällspass på söndagar samt helgdagar. Stämman beslutade att införa elektronisk tvättstugebokning till en kostnad av ca 150 000 kr inkl moms och stämman beslutade att inte begränsa möjligheten till att boka tvättid till en gång per vecka och lägenhet. Stämman beslutade även att tvättavgiften framöver ska ingå i månadsavgiften.

Styrelsen har genomfört samtliga förändringar som stämman beslutade om förutom införandet av elektronisk bokning av tvättider.

När styrelsen tog fram kostnaden för att införa elektronisk tvättbokning i våra tvättstugor var det under förutsättning av att det skulle gälla en tvättstuga per gård. När stämman beslutade att bibehålla två tvättstugor per gård visade det sig att kostnaden på ca. 150 000 kr inkl moms som stämman tog beslut utifrån inte längre stämde.

Styrelsen har tagit fram en ny kostnad för att införa elektronisk tvättbokning i våra tvättstugor. Denna kostnad, som gäller två tvättstugor per gård, förväntas uppgå till ca. 215 000 kr inkl moms.

Styrelsen hemställer till föreningsstämman

Att besluta om stämman vill fastställa det tidigare beslutet om att införa elektronisk tvättbokning i våra tvättstugor trots att kostnaden har ökat från ca. 150 000 kr inkl moms till ca. 215 000 kr inkl. moms.

För styrelsen



Berit Andersen
Ordförande Brf Kadetten

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF KADETTEN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2014-09-01 - 2015-08-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i tusentals
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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

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 m ²
Total bostadsarea:	18 590 m ²
Total lokalarea:	1 085 m ²

Årets taxeringsvärde	131 910 tkr
Föregående års taxeringsvärde	131 910 tkr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Riksbyggens kontor i Helsingborg 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.

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Öresundskraft AB	Fjärrvärme och elförsörjning
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-02-25 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	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

Mark Dahlberg	Stämman	I tur att avgå
Stig Nilsson	Stämman	
Christel Odervall	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

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

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Michaela Pettersson (sammankallande)	Stämman
Eva Olsson	Stämman
Tommy Westerlund	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-09-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 661 kr/m²/år.

Under verksamhetsåret har föreningen installerat fibernät och anslutit det till Stadsnätet. Detta för att öka de boendes möjlighet att välja leverantör av bredbands- tele- och Tv-tjänster.

Som försök har cykelbyglar ersatt ett vanligt cykelställ på varje gård, således att boende med cyklar kan låsa fast cykeln i cykelbygeln. Då försöket inte tagits så väl emot av boende i föreningen och därför kommer inte fler cykelbyglar inte att monteras.

Föreningen har under verksamhetsåret anordnat en upphandling av säkerhetsdörrar för intresserade boende.

De befintliga papperskorgarna på innergårdarna har ersatts med papperskorgar med lock, för att undvika nerskräpning av gårdarna, då fåglarna hade lärt sig att tömma papperskorgarna.

Föreningen har påbörjat ombyggnation av befintliga ramper vid trapporna samt montering av dörröppningsautomatik på vissa entrédörrar efter krav från kommunen.

Efter beslut på förra ordinarie stämma har tvättiderna i tvättstugorna utökats och det är nu kostnadsfritt för boende att använda tvättstugorna.

Under verksamhetsåret har styrelsen jobbat intensivt med det kommande balkongprojektet för att kunna presentera det bästa beslutsunderlaget för föreningens bostadsrättshavare inför en kommande extrastämma.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 239 tkr och planerat underhåll för 520 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 17 939 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 794 tkr (97 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 000 tkr (107 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Stambyte	2009-2010
Takisolering/värmeinjustering	2010
Entréer/dörrar	2012-2013
Utbyte trappbelysning	2014

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer, ventilation, lås	245
Underhåll enligt avtal	172
Markytor	70
Gemensamma utrymmen	9
Bostäder	9
Huskropp utvändigt	15

Planerat underhåll	År
Balkongrenovering	2016-2017
Utomhusbelysning	2016-2017

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhålls- och räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen är oförändrade jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. lägre rörlig ränta.

Årets resultat jämfört med budget har ökat p.g.a lägre underhålls- och räntekostnader.
Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 425% till 680%.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 290 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15).

Övrig verksamhet/medlemsarrangemang.

Föreningen har under verksamhetsåret arrangerat en temakväll. Det var ett studiebesök på nya Filbornaverket med guidad rundvisning. Kvällen avslutades med en trevlig fika där vi kunde ställa frågor och alla deltagare lämnade Filbornaverket lite klokare på sopor och sophantering.

I samband med installation av fibernät i föreningen och anslutning till stadsnätet arrangerades en informationskväll med Öresundskraft och Relacom, där boende kunde bli informerade om möjligheterna med stadsnät. Till styrelsens stora glädje kom det många intresserade boende på kvällen.

Även i år har ett stort antal boende ställt upp som blomstervärdar för blomsterkrukor vid entréerna. Blomsterkrukorna förgyllde tillvaron för alla boende i föreningen med sin frodighet och färgprakt. Föreningen har under verksamhetsåret haft två välkomstmöten för nya medlemmar i föreningen.

Under året har kortspel anordnats på torsdagar i föreningslokalen och under sommaren har boulespel anordnats på föreningens boulebanor.

Under sommaren arrangerades en trevlig grillfest för samtliga boende i Brf Kadetten. Många boende passade på att umgås under trevliga former och samtidigt lämna förslag och synpunkter till styrelsen. Styrelsen kommer att behandla dessa under det kommande verksamhetsåret.

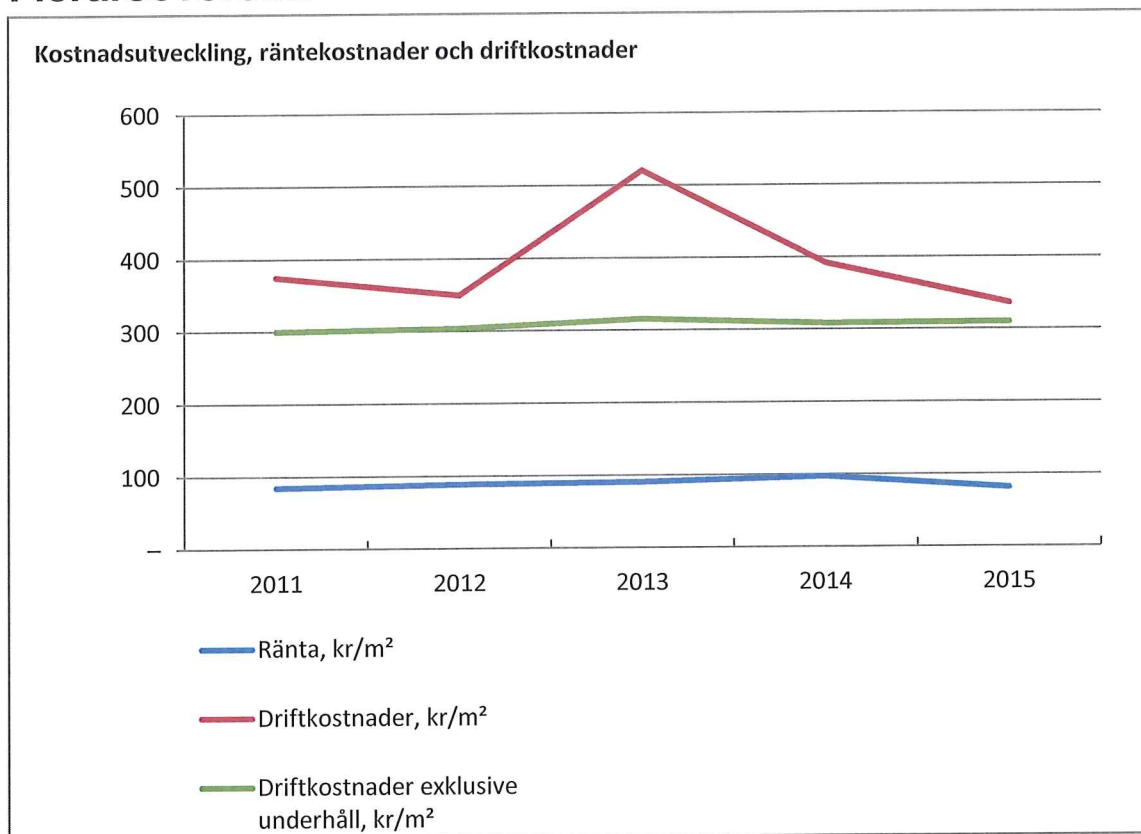
För övrigt ser styrelsen till att följa utvecklingen inom verksamheten genom studiebesök samt genom att delta i konferenser och kurser som arrangeras av Intresseföreningen och Riksbyggen.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

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

Föreningen jobbar aktivt med miljöförbättrande åtgärder och att sänka energikostnaderna, såsom tilläggsisolering på vindarna och värmeinjustering i lägenheterna. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	12 795	12 321	12 308	12 294	11 748
Resultat efter finansiella poster	1 304	- 470	- 2 818	966	1 911
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 623	149	- 1 200	1 192	2 138
Balansomslutning	67 603	67 534	69 048	73 296	72 108
Soliditet	23%	21%	21%	24%	23%
Likviditet	680%	425%	408%	296%	588%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	660	635	635	635	605
Driftkostnader, kr/m²	337	392	521	349	375
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	310	309	316	304	300
Ränta, kr/m²	81	97	91	88	85
Underhållsfond, kr/m²	567	492	489	609	557
Lån, kr/m²	2 580	2 631	2 691	2 542	2 705

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (tkr)

Balanserat resultat	3 353
Årets resultat före fondförändring	1 304
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	520
Summa överskott	<u>3 177</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 177
----------------------------	-------

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	12 795	12 321
Övriga rörelseintäkter		17	26
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>12 812</u>	<u>12 347</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	- 6 621	- 7 714
Övriga externa kostnader	3	- 1 222	- 1 130
Personalkostnader	4	- 234	- 250
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 2 319	- 2 319
Summa rörelsekostnader		<u>- 10 395</u>	<u>- 11 412</u>
Rörelseresultat		2 417	934
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		429	429
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 600	- 1 915
Summa finansiella poster		<u>- 1 113</u>	<u>- 1 404</u>
Resultat efter finansiella poster		1 304	- 470
Årets resultat		<u>1 304</u>	<u>- 470</u>

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	54 082	56 401
Summa materiella anläggningstillgångar		54 082	56 401
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag		4 663	4 663
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 663	4 663
Summa anläggningstillgångar		58 745	61 064
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12	1
Övriga fordringar		87	87
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	74	377
Summa kortfristiga fordringar		172	465
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	7	2 300	1 300
Summa kortfristiga placeringar		2 300	1 300
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	6 385	4 706
Summa kassa och bank		6 385	4 706
Summa omsättningstillgångar		8 858	6 470
SUMMA TILLGÅNGAR		67 603	67 534

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 210	1 210
Fond för yttre underhåll		11 155	9 675
Summa bundet eget kapital		12 365	10 885
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 873	3 823
Årets resultat		1 304	- 470
Summa fritt eget kapital		3 177	3 353
Summa eget kapital		15 543	14 239
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	50 757	51 773
Summa långfristiga skulder		50 757	51 773
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		81	234
Skatteskulder		20	14
Övriga skulder		3	39
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 199	1 235
Summa kortfristiga skulder		1 303	1 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 603	67 534
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		55 297	55 476
Summa ställda säkerheter		55 297	55 476
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter 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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	25	2016
Standardförbättringar	Linjär	50	2060
Garagebyggnad	Linjär	50	2058

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i tkr om inget annat anges.

2015-08-31 2014-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	12 274	11 804
Hyror, lokaler	181	183
Hyror, garage	312	312
Hyror, p-platser	54	54
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 5	- 6
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 7	- 13
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 13	- 13
	<u>12 795</u>	<u>12 321</u>

Not 2 Driftkostnader

Reparationer	239	223
Underhåll	520	1 641
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	328	387
Försäkringspremier	145	121
Kabel- och digital-TV	286	265
Fastighetsskötsel	2 210	2 023
Driftsövervakning	97	81
Återbäring från Riksbyggen	- 53	- 43
Systematiskt brandskyddsarbete	12	10
Obligatoriska besiktningar	6	5
Tvättstugeservice	48	43
Snö- och halkbekämpning	27	62
Statuskontroll	88	80
Materiel, skötsel och städning	19	18
Drift och förbrukning, övrigt	3	3
Vatten	450	510
El	284	295
Uppvärmning	1 697	1 759
Sophantering och återvinning	215	231
	<u>6 621</u>	<u>7 714</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

Administration	1 083	998
Övriga kostnader	59	46
IT-kostnader	5	5
Juridiska kostnader	2	1
Arvode, yrkesrevisor	12	12
Möteskostnader	38	14
Kreditupplysningar	2	2
Kontorsmateriel	1	26
Telefon och porto	4	12
Medlems- och föreningsavgifter	13	13
Bankkostnader	1	1
	<u>1 222</u>	<u>1 130</u>

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	111	92
Övriga ersättningar till förtroendevalda	53	87
Föreningsvald revisor	5	5
Utbildning, förtroendevalda	17	14
Summa	<u>185</u>	<u>198</u>
Sociala kostnader	49	52
	<u>234</u>	<u>250</u>

Not 5 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	29 197	29 197
Mark	4 627	4 627
Standardförbättringar, takisolering/värmeinjustering	2 475	2 475
Garagebyggnad	1 596	1 596
Standardförbättring, entréprojektet	4 600	4 600
Standardförbättring, stambyte	47 500	47 500

Summa anskaffningsvärden

89 995 89 995

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 27 602	- 26 434
Standardförbättringar takisolering/värmeinjustering	- 198	- 149
Garagebyggnad	- 480	- 421
Standardförbättring stambyte	- 5 130	- 4 180
Standardförbättring entréprojektet	- 184	- 92

- 33 594 - 31 275

Årets avskrivning byggnader

- 1 168 - 1 168

Årets avskrivning stambyte

- 950 - 950

Årets avskrivning standardförbättringar takisoler/värme

- 50 - 50

Årets avskrivning garage

- 59 - 59

Årets avskrivning entréprojektet

- 92 - 92

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 35 913 - 33 594

Restvärde enligt plan vid årets slut

54 082 56 401

Varav

Byggnader	427	1 595
Mark	4 627	4 627
Standardförbättring, stambyte	41 420	42 370
Standardförbättringar, takisolering/värmeinjustering	2 228	2 277
Garagebyggnad	1 056	1 116
Standardförbättring entréprojektet	4 324	4 416

Taxeringsvärden

bostäder

129 000 129 000

lokaler

2 910 2 910

Totalt taxeringsvärde

131 910 131 910

varav byggnader

94 336 94 336

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	31	36
Förutbetalda försäkringspremier	43	41
Förutbetalt förvaltningsarvode	—	279
Förutbetald kabel-tv-avgift	—	22
	<u>74</u>	<u>377</u>

Not 7 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				2 300	1 300
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	300	0,50	2015-09-13		
90 dagar	1 000	0,25	2015-10-16		
90 dagar	1 000	0,25	2015-11-04	2 300	1 300

Not 8 Kassa och bank

Bankmedel Swedbank	17	4
Bankmedel, SBAB	5 050	3 000
Förvaltningskonto i Swedbank	<u>1 319</u>	<u>1 702</u>
	6 385	4 706

Not 9 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 210	9 675	3 823	- 470
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 470	470
Reservering underhållsfond		2 000	- 2 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 520	520	
Årets resultat				1 304
Vid årets slut	1 210	11 155	1 873	1 304

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 303 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -177 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	50 757	51 773
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	50 757	51 773

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	2,34 %		23		23	
SBAB BANK AB	3,00 %		13		13	
SBAB BANK AB	3,36%	2016-06-03	7 500			7 500
SBAB BANK AB	3,50%	2018-06-15	10 297			10 297
SBAB BANK AB	3,72%	2016-08-22	5 250			5 250
SBAB BANK AB	3,77%	2022-08-04	6 947		30	6 917
SBAB BANK AB	4,06%	2023-08-14	4 993		200	4 793
STATENS BOSTADS AB	1,45%	2015-10-19	6 750		6 750	
STATENS BOSTADS AB	3,27%	2015-05-12	10 000		10 000	
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,77%	2016-07-16		6 000		6 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,81%	2016-05-12		10 000		10 000
			51 773	16 000	17 016	50 757

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 230 tkr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 230 kr årligen.

2015-08-31

2014-08-31

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	60	106
Upplupna elkostnader	20	24
Upplupna vattenavgifter	–	42
Upplupna värmekostnader	33	37
Upplupna kostnader för renhållning	17	14
Upplupna styrelsearvoden	63	62
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	2
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 002	947
	<u>1 199</u>	<u>1 235</u>

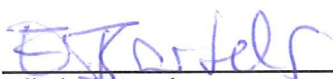
Helsingborg 2015-12-02



Berit Andersen



Kent Olin



Elisabeth Bartels



Olaf Ripegård



Mats Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/12-15



Öhrlings Pricewaterhouse Cooper 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 2014-09-01 – 2015-08-31.

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 2015 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 2014-09-01 – 2015-08-31.

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 2015-10-16

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 resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

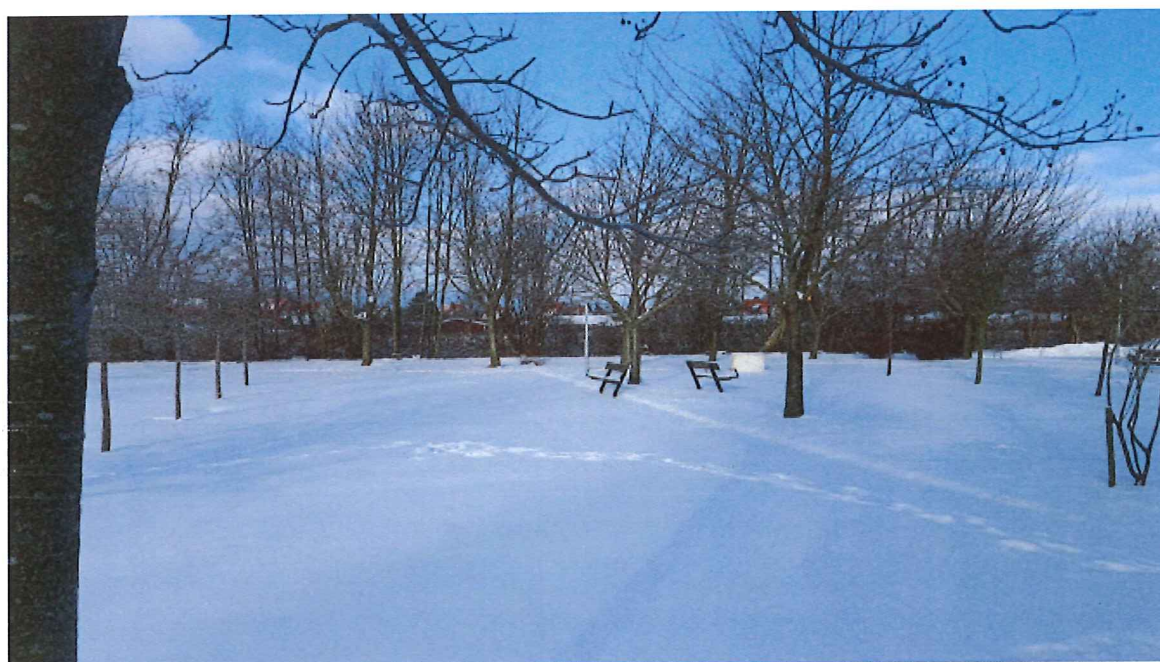
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RBF 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.



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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet