

Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RBF Kadetten
Org nr: 743000-1987



Medlemsvinsten 2018

RBF KADETTEN är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 44 750 kronor i återbäring samt 470 880 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kadetten får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-09-01 till 2018-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. av en pågående och omfattande rörintfordring, samt avskrivningar för balkonginglasningar och ökade underhållskostnader av de sistnämnda där endast 70 % kunnat aktiveras i balansräkningen. Övriga 30 % belastar således resultatet.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökat underhåll i form av rörintfordringar. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatta lån till lägre räntor.

Årets resultat jämfört med budget har minskat p.g.a. ökade underhållskostnader som inte gick att aktivera fullt ut.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 653 % till 240 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 790 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -9 142 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Förråd o.l	Garage	P-platser
0	102	148	134

Total tomtarea 49 798 m²

Total bostadsarea 18 590 m²

Årets taxeringsvärde 152 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 152 000 000 kr

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 317 tkr och planerat underhåll för 15 192 tkr. Underhållsfonden är tömd. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 23 311 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 331 tkr (125 kr/m²).

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

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

Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom det tillkommit poster i underhållsplanen efter antagen budget. Reserveringen kommer att ökas under kommande verksamhetsår.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2009-2010	
Takisolering/värmeinjustering	2010	
Entreér, dörrar	2012-2013	
Trappbelysning	2014	
Installerat fibernät	2016	
Tvättstugor	2017	
Utomhusbelysning	2017-2018	
Garage & p-platser	2017-2018	
Portar utvändigt	2017-2018	
Balkonginglasningar	2017-2018	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	3 390
Installationer	182
Huskropp utvändigt	10 165
Markytor	937
Garage och p-platser	268
Övrigt rörligt underhåll	250

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av laddstolpar och serviceplats	2018-2019	
Ombyggnad av p-platser	2018-2019	
Byte dörrfoder, samt brytskydd	2018-2019	
Rörinfordringar	2018-2019	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Andersen	Ordförande	Utsedd av Riksbyggen	2020
Kent Olin	Vice ordförande		2019
Olaf Ripegård	Sekreterare		2020
Stig Nilsson			2019
Anna Klint			

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Lindberg	Utsedd av Riksbyggen	2019
Pia Nilsson		2020
Christer Svensson		

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Anette Lindstrand	

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

SL

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 305 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 41 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 37 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 309 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 1 % för lägenheter utan balkonger och med 3,5 % för lägenheter med balkonger.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2018-09-01 p g a ökade driftskostnader.

30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 46 st).

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

Föreningen har under året haft två välkomstmöten för nya medlemmar i föreningen.

Även i år har ett antal boende ställt upp som blomstervärdar för blomsterkrukor vid entreérna. Blomsterkrukorna har åter igen förgyllt vår tillvaro för alla boende i föreningen med sin frodighet och färgprakt.

Under verksamhetsåret har under sommaren boulespel anordnats på föreningens boulebanor.

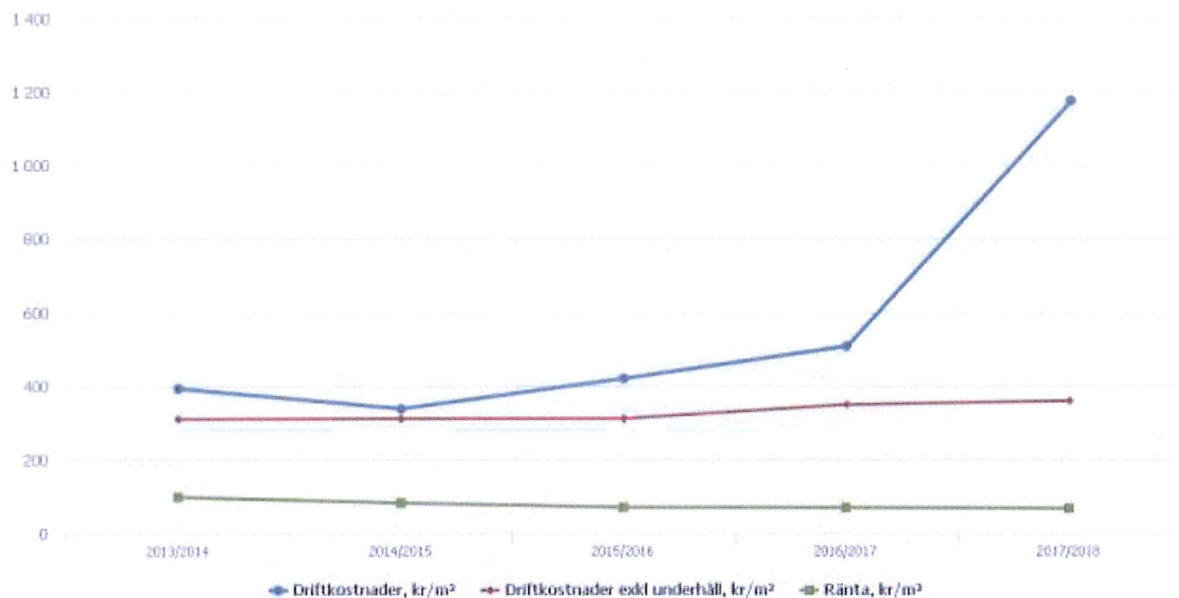
I juli arrangerades en trevlig grillfest för samtliga boende i Brf Kadetten. Många boende passade på att umgås under trevliga former och lämnade samtidigt förslag och synpunkter till styrelsen. Styrelsen kommer att behandla dessa under kommande verksamhetsåret.

Under verksamhetsåret har arbetet med renovering av avloppsledningarna i gårdarna, samt in mot trapporna påbörjats. Arbetet förväntas vara avslutat under våren 2019.

Planering och upphandling av upprustning av föreningens p-platser, samt etablering av p-platser med laddstolpar har påbörjats. Arbetet beräknas att utföras under det kommande verksamhetsåret.

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

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	14 508	13 984	13 163	12 800	12 326
Resultat efter finansiella poster	-10 932	1 910	1 150	1 304	-470
Resultat exklusive avskrivningar	-9 142	3 061	2 728	3 623	1 849
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-10 643	1 561	728	1 623	149
Balansomslutning	92 299	100 485	68 626	67 603	67 534
Soliditet %	8	19	24	23	21
Likviditet %	248	653	796	680	425
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	752	725	680	660	635
Driftkostnader, kr/m²	1 175	507	419	337	392
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	358	348	310	310	309
Ränta, kr/m²	66	68	69	81	97
Underhållsfond, kr/m²	0	514	560	567	492
Lån, kr/m²	4 306	4 319	2 568	2 580	2 631

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 210 392	0	0	10 383 259	4 967 399	1 910 185
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 910 185	-1 910 185
Reservering underhållsfond				1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-11 883 259	11 883 259	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-10 932 432
Vid årets slut	1 210 392	0	0	0	17 260 843	-10 932 432

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	6 877 584
Årets resultat	-10 932 432
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	11 883 259

Summa 6 328 411

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 6 328 411

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 507 894	13 983 583
Övriga rörelseintäkter	Not 3	442 691	1 206 751
Summa rörelseintäkter		14 950 585	15 190 334
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-21 845 470	-9 414 273
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 217 576	-1 157 754
Personalkostnader	Not 6	-312 058	-238 188
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 790 177	-1 150 893
Summa rörelsekostnader		-25 165 280	-11 961 108
Rörelseresultat		-10 214 695	3 229 225
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	470 880	451 260
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	31 044	29 502
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 219 661	-1 799 802
Summa finansiella poster		-717 737	-1 319 040
Resultat efter finansiella poster		-10 932 432	1 910 185
Årets resultat		-10 932 432	1 910 185

52

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	75 134 045	51 352 844
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	32 966 531
Summa materiella anläggningstillgångar		75 134 045	84 319 375
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	4 905 000	4 905 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	9 000	9 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 914 000	4 914 000
Summa anläggningstillgångar		80 048 045	89 233 375
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	14 216	35 536
Övriga fordringar	Not 16	115 976	87 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	395 620	456 900
Summa kortfristiga fordringar		525 812	580 250
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	11 724 735	10 670 981
Summa kassa och bank		11 724 735	10 670 981
Summa omsättningstillgångar		12 250 548	11 251 231
Summa Tillgångar		92 298 593	100 484 606

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 210 392	1 210 392
Fond för yttre underhåll		0	10 383 259
Summa bundet eget kapital		1 210 392	11 593 651
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 260 843	4 967 399
Årets resultat		-10 932 432	1 910 185
Summa fritt eget kapital		6 328 411	6 877 584
Summa eget kapital		7 538 803	18 471 235
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	79 811 631	80 290 308
Summa långfristiga skulder		79 811 631	80 290 308
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	240 896	234 897
Leverantörsskulder	Not 21	31 573	156 825
Skatteskulder	Not 22	6 028	704
Övriga skulder	Not 23	28 673	53 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	4 640 989	1 276 810
Summa kortfristiga skulder		4 948 158	1 723 063
Summa Eget kapital och Skulder		92 298 593	100 484 606

gh

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Standardförbättringar	Linjär	50	2060
Garagebyggnader	Linjär	50	2056
Balkonginglasningar	Linjär	40	2057

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	13 980 066	13 480 767
Hyror, lokaler	179 100	185 020
Hyror, garage	303 042	304 123
Hyror, p-platser	54 019	53 463
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 236	-8 334
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 001	-7 189
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 675	-9 797
Rabatter	-3 537	-19 846
Bränsleavgifter, bostäder	5 212	5 376
Elavgifter	904	0
Summa nettoomsättning	14 507 894	13 983 583

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Övriga lokalintäkter	150	0
Övriga ersättningar – pant/överlåtelseavgifter	57 591	7 234
Fakturerade kostnader	2 450	2 520
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	-92
Erhållna statliga bidrag	75 813	0
Övriga rörelseintäkter	17 583	10 472
Försäkringsersättningar	289 100	1 186 617
Summa övriga rörelseintäkter	442 691	1 206 751

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-15 192 109	-2 952 798
Reparationer	-317 333	-231 756
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-323 554	-314 754
Försäkringspremier	-179 445	-167 253
Kabel- och digital-TV	-264 838	-264 321
Återbäring från Riksbyggen	44 750	50 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 089	-17 248
Obligatoriska besiktningar	-2 839	-8 688
Tvättstugeservice	-36 794	-47 340
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 955	0
Snö- och halkbekämpning	-72 873	-36 402
Statuskontroll	-89 109	-86 451
Förbrukningsinventarier, tvättutrustning samt förbrukningsmaterial	-57 508	-72 436
Vatten	-511 885	-498 378
Fastighetsel	-265 350	-332 085
Uppvärmning	-1 925 090	-1 881 298
Sophantering och återvinning	-239 073	-225 508
Förvaltningsarvode drift	-2 388 376	-2 328 459
Summa driftkostnader	-21 845 470	-9 414 273

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 034 874	-1 088 917
Annonsering och reklam	-13 782	-10 042
IT-kostnader	0	-3 581
Arvode, yrkesrevisor	-11 688	-10 488
Övriga förvaltningskostnader	-690	-1 518
Kreditupplysningar	-3 719	-5 129
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-57 093	-15 232
Kontorsmateriel	-7 720	0
Telefon och porto	-7 848	-6 446
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-88	-38
Medlems- och föreningsavgifter	-15 730	-15 730
Bankkostnader	-1 685	-633
Övriga externa kostnader och tjänster	-62 659	0
Summa övriga externa kostnader	-1 217 576	-1 157 754

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Styrelsearvoden	-112 434	-104 380
Övriga ersättningar till förtroendevalda	- 95 284	-79 587
Föreningsvald revisor	-5 117	-4 906
Pensionskostnader	-507	0
Övriga personalkostnader inkl utbildningar	-26 550	-10 800
Sociala kostnader	-72 166	-38 515
Summa personalkostnader	-312 058	-238 188

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

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-1 790 177	-1 150 893
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 790 177	-1 150 893

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Utdelning garantikapitalbevis i Riksbyggen intresseförening. 48 kr á 9810 andelar	470 880	451 260
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	470 880	451 260

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	30 374	9 797
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	19 189
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	117
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	670	0
Övriga ränteintäkter	0	399
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31 044	29 502

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 168 987	-1 274 802
Övriga finansiella kostnader (f går även pantbrevskostnader)	-50 674	-525 000
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 219 661	-1 799 802

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader, standardförbättringar	85 367 942	85 367 942
Mark	4 626 800	4 626 800
	89 994 742	89 994 742

Årets anskaffningar

Balkonginglasning	25 571 378	
	25 571 378	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

115 566 120	89 994 742
--------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader, standardförbättringar	-38 641 898	-37 491 005
	-38 641 898	-37 491 005

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader, standardförbättringar	-1 150 893	-1 150 893
Årets avskrivningar balkonginglasningar	-639 284	

-1 790 177	-1 150 893
-------------------	-------------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-40 432 075	-38 641 898
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

75 134 045	51 352 844
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader, standardförbättringar	45 575 151	46 726 044
Mark	4 626 800	4 626 800
Balkonginglasning	24 932 094	

2017 **2016**

Bostäder	152 000 000	152 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde	152 000 000	152 000 000
-----------------------	-------------	-------------

varav byggnader	109 000 000	109 000 000
------------------------	--------------------	--------------------

<i>varav mark</i>	<i>43 000 000</i>	<i>43 000 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets slut	0	32 966 531

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-08-31	2017-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag. 9 810 kapitalbevis a'500 kr	4 905 000	4 905 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	4 905 000	4 905 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Andel i Solar park på Filborna	9 000	9 000
Summa andra långfristiga fordringar	9 000	9 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	14 216	35 536
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	14 216	35 536

Not 16 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattekonto	115 976	87 814
Summa övriga fordringar	115 976	87 814

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	19 766	9 797
Förutbetalda försäkringspremier	60 780	57 886
Förutbetalt förvaltningsarvode	315 074	307 554
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	81 663
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	395 620	456 900

Not 18 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	12 554	35 271
Bankmedel	7 954 458	7 934 054
Transaktionskonto	3 757 723	2 701 656
Summa kassa och bank	11 724 735	10 670 981

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-08-31 2017-08-31

Inteckningslån	80 052 527	80 290 308
Långfristig skuld vid årets slut	80 052 527	80 290 308

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,44 %		15 000 000,00	-15 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,90 %	Rörlig	5 250 000,00	0,00	0,00	5 250 000,00
SWEDBANK	0,90%	Rörlig	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
SWEDBANK	0,91%	Rörlig	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB			10 297 200,00	-10 297 200,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,92%	Rörlig	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SWEDBANK	1,41%	2021-01-25	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
SWEDBANK	1,29%	2021-06-23	0,00	10 297 200,00	0,00	10 297 200,00
SBAB	3,77%	2022-08-04	6 850 211,00	0,00	37 781,00	6 812 430,00
SBAB	4,06%	2023-08-14	4 392 897,00	0,00	200 000,00	4 192 897,00
SWEDBANK	2,04%	2024-01-25	0,00	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00
Summa			80 290 308	0,00	237 781	80 052 527

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 896 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-08-31 2017-08-31

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	240 896	234 897
Summa övriga skulder till kreditinstitut	240 896	234 897

Not 21 Leverantörsskulder

2018-08-31 2017-08-31

Leverantörsskulder	31 573	156 825
Summa leverantörsskulder	31 573	156 825

Not 22 Skatteskulder

2018-08-31 2017-08-31

Skatteskulder	6 028	704
Summa skatteskulder	6 028	704

Not 23 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Skuld för moms	1 341	1 341
Skuld sociala avgifter och skatter	5 348	5 767
Avräkning lön	0	13 305
Oidentifierade inbetalningar	21 984	33 414
Summa övriga skulder	28 673	53 827

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna löner	-2 879	-937
Upplupna räntekostnader	104 034	53 051
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll - rörinfordring	3 270 000	0
Upplupna elkostnader	21 070	22 472
Upplupna värmekostnader	38 091	39 220
Upplupna styrelsearvoden	74 082	57 029
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 148	1 955
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 129 443	1 104 020
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 640 989	1 276 810

Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Fastighetsinteckningar

Eventualförpliktelser

2018-08-31

81 464 000

Inga

2017-08-31

81 177 000

Inga

Styrelsens underskrifterHelsingborg 2018-11-21

Ort och datum



Berit Andersen



Kent Olin



Olaf Ripegård



Stig Nilsson



Anna Klint

Vår revisionsberättelse har lämnats den
KPMG AB28/11-2018Per Jacobsson
Auktoriserad revisorJörgen Adolfsson
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Kadetten för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i mas- kopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Kadetten för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Per Jacobsson den

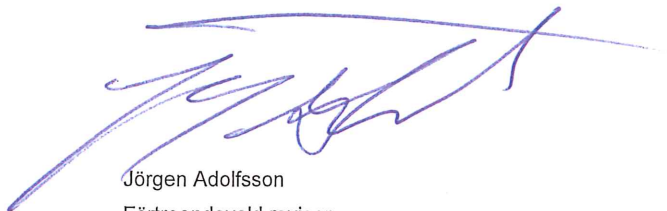
28/11-2018

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



Jörgen Adolfsson

Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Kadetten

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

