Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Kadetten
Org nr: 743000-1987

G.W

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Noter 12
Ordlista 23

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista

GW

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kadetten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 till 2020-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-12-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-30.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a.betydligt lägre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på minskat underhåll. Räntekostnaderna har ökat marginalt , p.g.a. omsatta lån till högre räntesatser.

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

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 318% till 14%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 815 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 323 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Beväringen 1, 3 och 4 samt Bivacken 1 (garagebyggnader) i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 11 byggnader med 242 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Kadettgatan 16 A – 36 D.
Årets taxeringsvärde 234 741 000 kr. Föregående års är 234 741 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade, via Proinova, 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

GW

Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Förråd o.l	Garage	P-platser	P-platser med laddstolpe
0	110	143	158	10

Total tomtarea	49 798 m²
Bostäder bostadsrätt	18 590 m²
Total bostadsarea	18 590 m²

Årets taxeringsvärde	234 741 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	234 741 000 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 437 tkr och planerat underhåll för 2 613 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 22 792 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 279 tkr (123kr/m²).
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 000 tkr (162 kr/m²).
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.
Hos föreningen överstiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden .

6w

Riksbyggen
Rum för hela livet

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2009-2010
Takisolering/värmeinjustering	2010
Entreér, dörrar	2012-2013
Trappbelysning	2014
Installerat fibernät	2016
Tvättstugor	2017
Utomhusbelysning	2017-2018
Garage & p-platser	2017-2018
Portar utvändigt	2017-2018
Installation av laddstolpar	2018-2019
Ombyggnad av p-platser	2018-2019
Byte dörrfoder, samt brytskydd	2018-2019
Rörinfordringar	2018-2019
Tvättutrustning	2019-2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen - rörinfordringar	1 415 522
Installationer - ventilation	58 948
Huskropp utvändigt – tak, dörrar, portar	105 201
Markytor	742 681
Garage och p-platser	137 265

Planerat underhåll	År
Takfläktar	2020-2021
Takarbete	2022

GW

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Andersen	Ordförande	2022
Kent Olin	Vice ordförande	2021
Olaf Ripegård	Ledamot	2021
Stig Nilsson	Ledamot	2022
Anna Klint	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pia Nilsson	Suppleant	2022
Daniel Lindberg	Suppleant	2021
Christer Svensson	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jörgen Adolfsson	Förtroendevald revisor	2021
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anette Lindstrand	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Westerlund (sammankallande)	2021
Bo Cederholm	2021
Biljana Firulovic	2021

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 301 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 39 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 39 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 301 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-09-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-09-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 797 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 31 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

GW

Föreningens medlemsaktiviteter under Verksamhetsåret 2019/2020 påverkades från våren 2020 tyvärr ganska mycket av den pågående Coronapandemi.

Höstens informationsmöte om utbyggnaden av järnvägen och Maria stationsområdet var mycket välbesökt. Många boende passade på att bli informerade om de kommande utbyggnadsplaner för vårt område, och lämnade synpunkter till projektledaren som höll i informationsmötet.

Föreningen genomförde ett välkomstmöte för nya medlemmar under hösten 2019 men fick tyvärr ställa in mötet som var planerat till våren 2020.

Vårens informationskväll om försäkringar var välbesökt, och försäkringsförmedlaren från Proinova informerade om olika försäkringar, samt vilka försäkringar man som bostadsrättshavare själv bör teckna.

Därefter satte Coronapandemin stopp för föreningens medlemsaktiviteter för resten av verksamhetsåret. Både sommarens grillfest och boulespelet fick tyvärr ställas in, men dessa aktiviteter kommer naturligtvis att återupptas när det är möjligt.

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

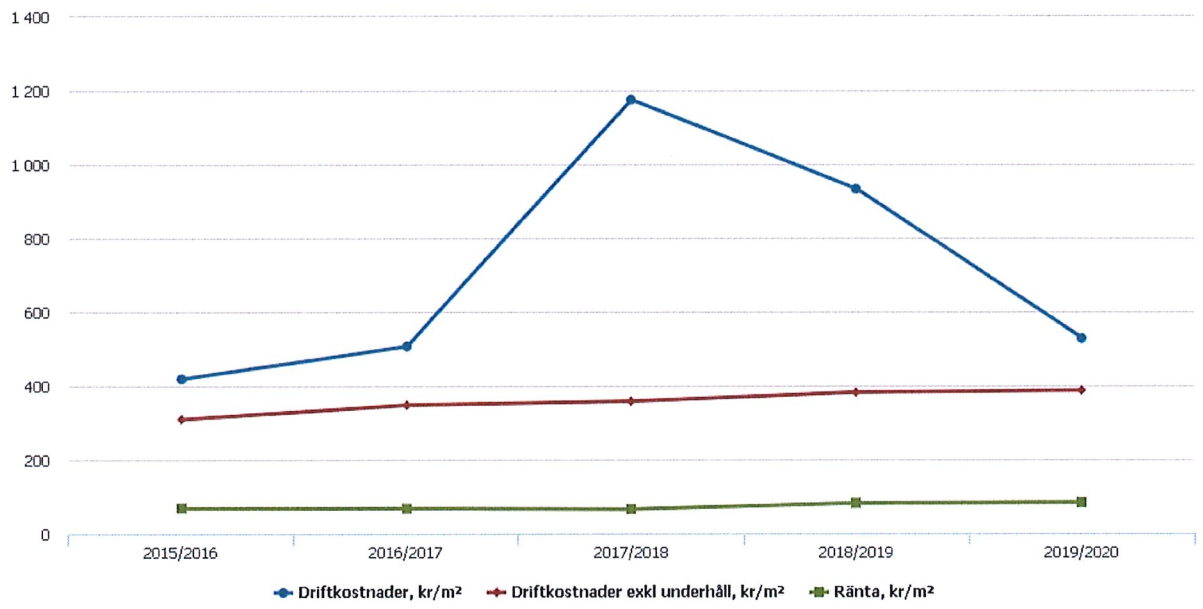
Arbetet med rivning av bassängerna på gårdarna påbörjades under verksamhetsåret, även om det var med en viss fördröjning med anledning av coronapandemin.

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

GW

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	15 386	14 903	14 508	13 984	13 163
Resultat efter finansiella poster	508	-7 115	-10 932	1 910	1 150
Resultat exklusive avskrivningar	2 323	-5 325	-9 142	3 061	2 728
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 998	-6 825	-10 643	1 561	728
Balansomslutning	161 391	161 196	92 299	100 485	68 626
Soliditet %	48	48	8	19	24
Likviditet %	14	318	248	653	796
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	797	773	752	725	680
Driftkostnader, kr/m²	528	933	1 175	507	419
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	387	382	358	348	310
Ränta, kr/m²	84	82	66	68	69
Underhållsfond, kr/m²	21	0	0	514	560
Lån, kr/m²	4 435	4 453	4 306	4 319	2 568



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.

GW

Riksbyggen
Rum för hela livet

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 210 392		76 373 200		6 328 411	-7 114 604
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut					0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-7 114 604	7 114 604
Reservering underhållsfond				3 000 000	-3 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 613 216	2 613 216	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						508 294
Vid årets slut	**1 210 392**	**0**	**76 373 200**	**386 784**	**-1 172 977**	**508 294**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-786 192
Årets resultat	508 294
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 613 216
Summa	**-664 683**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	**- 664 683**

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

GW

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 386 363	14 903 282
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 993	21 820
Summa rörelseintäkter		**15 462 356**	**14 925 102**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 814 831	-17 359 806
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 513 964	-1 505 418
Personalkostnader	Not 6	-251 805	-345 227
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 815 188	-1 789 439
Summa rörelsekostnader		**-13 395 788**	**-20 999 890**
Rörelseresultat		**2 066 568**	**-6 074 788**
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	0	470 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	426	8 740
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 558 700	-1 519 435
Summa finansiella poster		**-1 558 274**	**-1 039 816**
Resultat efter finansiella poster		**508 294**	**-7 114 604**
Årets resultat		**508 294**	**-7 114 604**

GW

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	147 999 475	149 753 360
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	550 846	300 197
Summa materiella anläggningstillgångar		**148 550 321**	**150 053 557**
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		**153 464 321**	**154 967 557**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	21 236	0
Övriga fordringar	Not 16	263 057	138 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	411 947	395 841
Summa kortfristiga fordringar		**696 240**	**534 655**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	7 230 239	5 693 990
Summa kassa och bank		**7 230 239**	**5 693 990**
Summa omsättningstillgångar		**7 926 479**	**6 228 645**
Summa tillgångar		**161 390 799**	**161 196 202**

GW

Riksbyggen
Rum för hela livet

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 210 392	1 210 392
Uppskrivningsfond		76 373 200	76 373 200
Fond för yttre underhåll		386 784	0
Summa bundet eget kapital		**77 970 376**	**77 583 592**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 172 976	6 328 411
Årets resultat		508 294	-7 114 604
Summa fritt eget kapital		**-664 683**	**-786 192**
Summa eget kapital		**77 305 693**	**76 797 400**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	25 520 144	82 442 359
Summa långfristiga skulder		**25 520 144**	**82 442 359**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	56 922 200	344 266
Leverantörsskulder	Not 20	152 549	83 291
Skatteskulder	Not 21	35 702	23 118
Övriga skulder	Not 22	27 130	22 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 427 381	1 483 016
Summa kortfristiga skulder		**58 564 962**	**1 956 443**
Summa eget kapital och skulder		**161 390 799**	**161 196 202**

GW

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	2058
Balkonginglasningar	Linjär	40	2057
Laddstolpar	Linjär	5	2023
Tvättutrustning	Linjär	15	2035

Mark är inte föremål för avskrivningar.

GW

Riksbyggen
Rum för hela livet

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	14 812 933	14 376 331
Hyror, lokaler	180 071	179 730
Hyror, garage	303 668	303 906
Hyror, p-platser	142 327	62 849
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-203	-2 539
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-7 157	-6 667
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-47 577	-12 586
Rabatter	-2 994	-3 034
Bränsleavgifter, bostäder	5 295	5 292
Summa nettoomsättning	**15 386 363**	**14 903 282**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga lokalintäkter	300	450
Överlåtelseavgifter och pantförskrivningsavgifter	64 314	47 763
Fakturerade kostnader	2 880	25 693
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-3
Erhållna statliga bidrag	0	-75 812
Övriga rörelseintäkter	8 500	23 729
Summa övriga rörelseintäkter	**75 993**	**21 820**

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-2 613 216	-10 247 337
Reparationer	-437 168	-670 033
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-353 228	-340 644
Försäkringspremier	-212 740	-200 279
Kabel- och digital-TV	-265 323	-265 186
Återbäring från Riksbyggen	0	43 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 984	-13 503
Serviceavtal	-17 059	-21 323
Obligatoriska besiktningar	-141 625	-22 695
Bevakningskostnader	-35 173	-29 190
Snö- och halkbekämpning	0	-39 016
Statuskontroll	-95 387	-92 630
Förbrukningsinventarier	-53 079	-58 950
Vatten	-574 498	-512 828
Fastighetsel	-352 295	-314 648
Uppvärmning	-1 741 366	-1 801 027
Sophantering och återvinning	-359 119	-312 495
Förvaltningsarvode drift	-2 548 571	-2 461 022
Summa driftkostnader	**-9 814 831**	**-17 359 806**

6n

Riksbyggen
Rum för hela livet

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 201 459	-1 161 917
Övriga riskkostnader	-4 476	0
Arvode, yrkesrevisorer	-22 375	-14 313
Kreditupplysningar	-4 725	-3 600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-57 518	-52 917
Kontorsmateriel och trycksaker	-39 849	-21 370
Telefon företagsabonnemang - driftövervakning	-10 282	-11 954
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-452	0
Medlems- och föreningsavgifter	-16 230	-15 730
Bankkostnader	-2 610	-2 635
Övriga externa kostnader	-153 988	-220 983
Summa övriga externa kostnader	**-1 513 964**	**-1 505 418**

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Lön	-36 579	-22 181
Styrelsearvoden	-42 967	-41 306
Sammanträdesarvoden	-74 216	-82 227
Övriga ersättningar	-17 712	-34 320
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 051	-28 698
Övriga kostnadsersättningar	-9 810	-50 968
Pensionskostnader	-1 213	-741
Övriga personalkostnader	-16 600	-17 270
Sociala kostnader	-44 657	-67 517
Summa personalkostnader	**-251 805**	**-345 227**

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 753 885	-1 753 885
Avskrivning Installationer	-61 303	-35 554
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 815 188**	**-1 789 439**

GW

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Utdelning garantikapitalbevis i Riksbyggen intresseförening. 48 kr á 9810 andelar	0	470 880
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**470 880**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	253	7 972
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	173	768
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**426**	**8 740**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 483 711	-1 379 071
Övriga finansiella kostnader (även pantbrevskostnader 2018)	-74 989	-140 364
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 558 700**	**-1 519 435**

GW

Riksbyggen
Rum för hela livet

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	110 939 320	110 939 320
Mark	4 626 800	4 626 800
	115 566 120	**115 566 120**
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar		
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**115 566 120**	**115 566 120**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-42 185 960	-40 432 075
	-42 185 960	**-40 432 075**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 114 601	-1 114 601
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-639 284	-639 284
	-1 753 885	**-1 753 885**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-43 939 845**	**-42 185 960**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivning mark	76 373 200	
Årets uppskrivning		76 373 200
	76 373 200	**76 373 200**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**147 999 475**	**149 753 360**
Varav		
Standardförbättringar - byggnader	66 999 475	68 753 360
Mark	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	234 741 000	234 741 000
Totalt taxeringsvärde	**234 741 000**	**234 741 000**
varav byggnader	*153 741 000*	*153 741 000*
varav mark	*81 000 000*	*81 000 000*

GW

Riksbyggen
Rum för hela livet

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Installationer	335 751	
	335 751	
Årets anskaffningar		
Installationer tvättutrustning	409 428	335 751
	409 428	**335 751**
Utrangeringar		
Installationer laddstolpar och serviceplats - moms	-97 475	
Restvärde enligt plan vid årets slut	**-97 475**	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**647 703**	**335 751**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-35 554	
	-35 554	
Årets avskrivningar		
Installationer	-61 303	-35 554
	-61 303	**-35 554**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-96 858	-35 554
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-96 858**	**-35 554**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**550 846**	**300 197**
Varav		
Installationer	550 846	300 197

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
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

	2020-08-31	2019-08-31
Andel i Solar park på Filborna	9 000	9 000
Summa andra långfristiga fordringar	**9 000**	**9 000**

GW

Riksbyggen
Rum för hela livet

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar, 2019 tillfälliga oklara fel/dubbelinbetalningar.	21 236	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**21 236**	**0**

Not 16 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	144 562	138 814
Momsfordringar - laddstolpar	118 495	0
Summa övriga fordringar	**263 057**	**138 814**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	165	1 869
Förutbetalda försäkringspremier	71 495	69 750
Förutbetalda driftkostnader	4 397	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	101 135	323 386
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	234 755	836
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**411 947**	**395 841**

Not 18 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	4 540	10 095
Bankmedel	82 285	80 327
Transaktionskonto	7 143 414	5 603 567
Summa kassa och bank	**7 230 239**	**5 693 990**

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	82 442 344	82 786 625
Nästa års amortering och omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-56 922 200	-344 266
Långfristig skuld vid årets slut	**25 520 144**	**82 442 359**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

GW

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,09%	2020-05-28	2 975 000		100 000	2 875 000
SWEDBANK	1,09%	2020-10-28	6 000 000			6 000 000
SWEDBANK	1,29%	2020-10-28	10 000 000			10 000 000
SWEDBANK	1,28%	2020-11-28	5 250 000			5 250 000
SWEDBANK	1,28%	2020-11-28	7 500 000			7 500 000
SWEDBANK	1,41%	2021-01-25	15 000 000			15 000 000
SWEDBANK	1,29%	2021-06-23	10 297 200			10 297 200
SBAB	3,77%	2022-08-04	6 771 528		44 281	6 727 247
SBAB	4,06%	2023-08-14	3 992 897		200 000	3 792 897
SWEDBANK	2,04%	2024-01-25	15 000 000			15 000 000
Summa			**82 786 625**		**344 281**	**82 442 344**

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som ska omförhandlas under 2020-2021. Och dessa lån redovisas som kortfristig skuld i enlighet med bestämmelserna i K2. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer att förlängas och fortsätta enligt lagd amorteringsplan. Inga avvikande regleringar kommer att ske, trots vad som klassificeras som kortfristig skuld.

Not 20 Leverantörskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	152 549	83 291
Summa leverantörsskulder	**152 549**	**83 291**

Not 21 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	35 702	23 118
Summa skatteskulder	**35 702**	**23 118**

Not 22 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Övriga skulder	0	3 108
Skuld för moms	62	-44
Skuld sociala avgifter och skatter	6 481	6 098
Avräkning hyror och avgifter	-225	-225
Oidentifierade inbetalningar	20 812	13 815
Summa övriga skulder	**27 130**	**22 752**

GW

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna löner	0	-2 879
Upplupna räntekostnader	103 396	102 713
Upplupna elkostnader	29 103	20 000
Upplupna värmekostnader	32 838	39 000
Upplupna kostnader för renhållning	0	12 719
Upplupna styrelsearvoden	82 145	75 598
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	746	80 617
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 179 153	1 155 249
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 427 381**	**1 483 016**

GW

Riksbyggen
Rum för hela livet

Not Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	83 687 200	83 687 200
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Helsingborg 2020-10-14
Ort och datum

Berit Andersen

Kent Olin

Olaf Ripegård

Stig Nilsson

Anna Klint

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/10 2020

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Jörgen Adolfsson
Föreningens revisor

GW

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Kadetten , org. nr 743000-1987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Kadetten för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Kadetten för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg 16/10-2020

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Jörgen Adolfsson
Förtroendevald revisor

Riksbyggen
Rum för hela livet

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.

GW

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

GV

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 skuldtyngd 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.

GW

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

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

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

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

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

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

6W

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

GW