
Årsredovisning

Riksbyggens Brf Kadetten
1/9 2013 - 31/8 2014
Org nr 743000-1987

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



Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Kadetten
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

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

Styrelsesuppleanter

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

Ordinarie revisorer

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

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

| | | |
|--------------------|----------------|---------|
| Micaela Pettersson | sammankallande | Stämman |
| Eva Olsson | | Stämman |
| Tommy Westerlund | | Stämman |

Representant i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening Norra Skåne

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

Brandskyddsansvarig

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

Fritidskommittén

Ann-Mari Andersson
Ingrid Georgsson

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt nedan

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

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Total tomtarea: | 49 798 m ² |
| Total bostadsarea: | 18 590 m ² |
| Total lokalarea: | 1 085 m ² |

| | |
|-------------------------------|-------------|
| Årets taxeringsvärde | 131 910 tkr |
| Föregående års taxeringsvärde | 131 910 tkr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 223 tkr och planerat underhåll för 1641 tkr. Kostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 18 320 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 832 tkr (99 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 700 tkr (91 kr/m²). Det finns 9 675 tkr i underhållsfonden därav den lägre avsättningen.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

| Utfört underhåll | År |
|-------------------------------|-----------|
| Stambyte | 2009-2010 |
| Takisolering/värmeinjustering | 2010 |
| Entréer/dörrar | 2012-2013 |
| Utbyte trapphusbelysning | 2014 |

| Planerat underhåll | År |
|--------------------|-----------|
| Balkongrenovering | 2015-2016 |

Det här har skett under verksamhetsåret

Lister på fönster och balkongdörrar bytts ut. Detta för att öka boendekomforten och minska värmekostnaderna.

Föreningens skyltbestånd inventerades under våren, dåliga och blekta skyltar har bytts ut.

Dörrarna till mellangången som finns i vissa trapphus, var så pass dåliga att styrelsen har valt att ta bort dem.

Då de befintliga armaturerna i vår trapphus var ganska ålderstigna och det inte längre har varit möjligt att få fram reservdelar till dem så var det dags att byta ut dessa. De försök som styrelsen gjorde med trapphusbelysning som styrs av ljus- och rörelsedetektorer och med LED-lampor, var så positiva att styrelsen valde att ersätta trapphusbelysningen i alla trapphus med sådana armaturer.

Vädret sliter hårt på våra fasta bord och bänkar samt en del av lekredskapen. Det har därför varit nödvändigt att ur underhållssynpunkt måla dessa. De ska också framstå som inbjudande för boende att använda.

Styrelsen har under verksamhetsåret jobbat mycket med den kommande balkongreoveringen.

Fasadunderhåll är planerat att fortsätta på gård 16-24 samt gård 32-36 men kommer inte att utföras förrän balkongreoveringen är avslutad.

Miljö

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

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

Genom att använda energieffektiva lampor gör föreningen energibesparingar.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 12 februari 2014. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

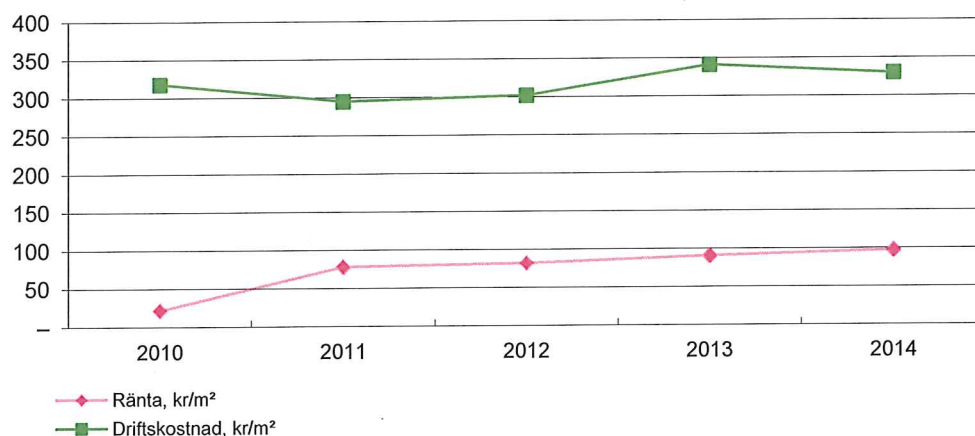
Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre mediaförbrukning, räntekostnaderna har ökat marginellt.

Årets resultat jämfört med budget har ökat p.g.a. lägre underhållskostnader.
Föreningens likviditet har under året ökat.

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

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



| Resultat och ställning (tkr) | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|------------------------------------------------|--------|---------|--------|--------|---------|
| Rörelsens intäkter | 12 347 | 12 329 | 12 573 | 11 800 | 11 272 |
| Årets resultat | - 470 | - 2 819 | 966 | 1 911 | - 7 003 |
| Resultat efter fondförändringar | - 525 | 516 | - 138 | 1 373 | - 994 |
| Balansomslutning | 67 534 | 69 048 | 73 296 | 72 108 | 73 496 |
| Soliditet | 21% | 21% | 23% | 23% | 20% |
| Likviditet | 425% | 408% | 296% | 588% | 232% |
| Avgifts- och hyresbortfall | 0,26% | 0,33% | 0,55% | 0,56% | 0,70% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 635 | 635 | 635 | 605 | 578 |
| Drifstkostnad, kr/m ² | 330 | 341 | 302 | 295 | 318 |
| Ränta, kr/m ² | 97 | 91 | 82 | 78 | 22 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 492 | 489 | 609 | 557 | 575 |
| Lån, kr/m ² | 2 631 | 2 691 | 2 542 | 2 705 | 2 762 |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund.
Drifstkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2011 då avgifterna höjdes med 5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning med 4 % fr.om. 1 september 2014. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 635 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

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

Övrig verksamhet och medlemsarrangemang

Förra årets succé med blomstervårdar för blomsterkrukor vid entréerna upprepades i år och med ännu större uppslutning än förra året. Blomsterkrukorna förgyllde tillvaron för alla boende i föreningen med sin frodighet och färgprakt.

Föreningen har under verksamhetsåret arrangerat 2 temakvällar. En stadsvärnsvandring som tog oss runt i Helsingborg före och under andra världskriget och en guidad rundvandring i Ramlösa Brunnspark där stadens trädgårdsdesigner, Annika Anderberg Boman, guidade oss runt i parken och berättade om parkens historia och planteringar. Båda arrangemangen var välbesökta.

Föreningen har dessutom haft två välkomstmöten för nya medlemmar i föreningen.

Vår aktiva fritidskommitté arrangerade i december julkaffe för alla boende. Det serverades glögg/kaffe med tilltugg till samtliga närvarande, fint ackompanjerad av julmusik. Med anledning av vädret ägde arrangemanget denna gång rum i föreningslokalen. Fritidskommittén anordnar även kortspel i föreningslokalen samt boulespel på föreningens bouleanor under sommaren. Den trevliga caféverksamheten blev tyvärr nedlagd med anledning av bristande uppslutning.

Under sommaren arrangerades en trevlig grillfest med mycket fin uppslutning. Många boende passade på att umgås under trevliga former och samtidigt lämna förslag och synpunkter till styrelsen. Styrelsen kommer att behandla dessa under det kommande verksamhetsåret.

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

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (tkr)

| | |
|-----------------------------------------|--------------|
| Balanserat resultat | 3 879 |
| Årets resultat före fondförändring | -470 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 700 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 645 |
| Summa överskott | <u>3 353</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Extra avsättning till underhållsfond | <u>0</u> |
| Att balansera i ny räkning | 3 353 |

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

Resultaträkning

| Belopp i tkr | Not | 2013-09-01 2014-08-31 | 2012-09-01 2013-08-31 |
|------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 12 353 | 12 349 |
| Hyres- och avgiftsbortfall | | - 32 | - 40 |
| Bränsleavgifter | | 5 | 5 |
| Övriga förvaltningsintäkter | | 20 | 15 |
| | | <u>12 347</u> | <u>12 329</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 2 | - 223 | - 218 |
| Planerat underhåll | 3 | - 1 641 | - 4 034 |
| Fastighetsavgift/skatt | | - 387 | - 272 |
| Driftkostnader | 4 | - 6 493 | - 6 712 |
| Övriga kostnader | 5 | - 100 | - 78 |
| Arvoden | 6 | - 250 | - 199 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 7 | - 2 319 | - 2 319 |
| | | <u>- 11 412</u> | <u>- 13 832</u> |
| Rörelseresultat | | 934 | - 1 503 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Utdelning på andelskapital | | 429 | 382 |
| Ränteintäkter och liknande poster | | 82 | 87 |
| Räntekostnader och liknande poster | | - 1 915 | - 1 784 |
| | | <u>- 1 404</u> | <u>- 1 315</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | - 470 | - 2 818 |
| Årets resultat | | - 470 | - 2 818 |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | - 1 700 | - 700 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 1 645 | 4 034 |
| Resultat efter fondförändring | | - 525 | 515 |

Balansräkning

| Belopp i tkr | Not | 2014-08-31 | 2013-08-31 |
|----------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 56 401 | 58 720 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i Intresseföreningen | | 4 663 | 4 663 |
| Summa anläggningstillgångar | | 61 064 | 63 383 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 1 | - 6 |
| Skattefordringar | | - | 197 |
| Övriga fordringar | | 87 | 148 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 377 | 347 |
| | | <u>465</u> | <u>686</u> |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 10 | 1 300 | 3 900 |
| Kassa och bank | | | |
| Handkassa | | 4 | 18 |
| Bankmedel | | 3 000 | - |
| Avräkning med Swedbank | | 1 702 | 1 061 |
| | | <u>4 706</u> | <u>1 079</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 470 | 5 666 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 67 534 | 69 048 |

Balansräkning

| Belopp i tkr | Not | 2014-08-31 | 2013-08-31 |
|--------------------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 11 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 1 210 | 1 210 |
| Underhållsfond | | 9 675 | 9 619 |
| | | <u>10 885</u> | <u>10 830</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 3 879 | 3 363 |
| Årets resultat | | - 470 | - 2 818 |
| Avsättning till underhållsfond | | - 1 700 | - 700 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 1 645 | 4 034 |
| | | <u>3 353</u> | <u>3 879</u> |
| Summa eget kapital | | 14 239 | 14 708 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 12 | 51 773 | 52 952 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 234 | 160 |
| Skatteskulder | | 14 | - |
| Övriga kortfristiga skulder | | 39 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 1 235 | 1 229 |
| | | <u>1 522</u> | <u>1 388</u> |
| Summa skulder | | 53 296 | 54 340 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 67 534 | 69 048 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | | 55 476 | 55 476 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. 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

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanning anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i tkr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

| | | |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Årsavgifter, bostäder | 11 804 | 11 803 |
| Hyror, lokaler | 183 | 180 |
| Hyror, garage | 312 | 312 |
| Hyror, p-platser | 54 | 54 |
| | <u>12 353</u> | <u>12 349</u> |

Not 2 Reparationer

| | | |
|------------------------------|------------|------------|
| Bostäder | 44 | 15 |
| Tvättstugor | 22 | 35 |
| Gemensamma utrymmen | 19 | 26 |
| Vatten/Avlopp | 5 | 1 |
| Värme | 9 | 1 |
| Ventilation | – | 7 |
| Elinstallationer | 44 | 35 |
| Tele/TV/Porttelefon | 3 | – |
| Låssystem | 3 | – |
| Övriga installationer | 17 | 14 |
| Huskropp | 7 | 15 |
| Gårdar och grönanläggningar | 46 | 37 |
| Garage och parkeringsplatser | – | 29 |
| Vandalisering | 3 | 2 |
| | <u>223</u> | <u>218</u> |

Not 3 Planerat underhåll

| | | |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Underhåll enligt avtal | 105 | 92 |
| Tvättstugor | 2 | 87 |
| Lokaler, gemensamma utrymmen | 404 | 3 075 |
| Värme | 7 | – |
| Elinstallationer | 440 | 26 |
| Övriga installationer | – | 166 |
| Huskroppar | 405 | 203 |
| Gårdar och grönanläggningar | 279 | 195 |
| Garage och parkeringsplatser | – | 190 |
| | <u>1 641</u> | <u>4 034</u> |

Not 4 Driftkostnader

| | | |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Försäkringspremier | 121 | 113 |
| Förvaltningsarvode | 998 | 962 |
| Kabel-TV | 265 | 263 |
| IT-kostnader | 5 | 8 |
| Juridiska kostnader | 1 | 2 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 12 | – |
| Möteskostnader | 14 | 18 |
| Fastighetsskötsel | 2 023 | 1 941 |
| Driftövervakning | 81 | 79 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 43 | - 49 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 10 | 12 |
| Obligatoriska besiktningar | 5 | – |
| Tvättstugeservice | 43 | 42 |
| Snö- och halkbekämpning | 62 | 208 |
| Statuskontroll | 80 | 90 |
| Materiel, skötsel och städning | 17 | 6 |
| Förbrukningsmateriel | 2 | – |
| Vatten | 510 | 515 |
| El | 295 | 352 |
| Uppvärmning | 1 759 | 1 938 |
| Sophantering och återvinning | 231 | 209 |
| | <u>6 493</u> | <u>6 712</u> |

Not 5 Övriga kostnader

| | | |
|--------------------------------|------------|-----------|
| Stämмо och möteskostnader | 46 | 54 |
| Kreditupplysningar | 2 | 5 |
| Tryckning, informationsblad | 26 | – |
| Telefon, data och porto | 12 | 6 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 13 | 12 |
| Bankkostnader | 1 | 1 |
| | <u>100</u> | <u>78</u> |

Not 6 Arvoden

| | | |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Styrelsearvode | 92 | 88 |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda | 87 | 46 |
| Föreningsvald revisor | 5 | 16 |
| Utbildning, förtroendevalda | 14 | 13 |
| Summa | <u>198</u> | <u>163</u> |
| Sociala kostnader | <u>52</u> | <u>36</u> |
| | 250 | 199 |

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | | |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 1 168 | 1 168 |
| Entréprojektet | 92 | 92 |
| Stambyte | 950 | 950 |
| Standardförbättringar, takisolering/värmeinjustering | 50 | 50 |
| MC garage | 59 | 59 |
| | <u>2 319</u> | <u>2 319</u> |

Not 8 Byggnader och mark

| | | |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 29 197 | 29 197 |
| Mark | 4 627 | 4 627 |
| Standardförbättringar, takisolering/värmeinjustering | 2 475 | 2 475 |
| Garagebyggnader | 1 596 | 1 596 |
| Standardförbättringar, stambyte | 47 500 | 47 500 |
| Standardförbättringar, entréprojektet | 4 600 | – |
| | <u>89 995</u> | <u>85 395</u> |
| Årets anskaffningar | | |
| Standardförbättringar, entréprojektet | – | 4 600 |
| Summa anskaffningsvärden | <u>89 995</u> | <u>89 995</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | - 26 434 | - 25 266 |
| Standardförbättringar takisolering/värmeinjustering | - 149 | - 99 |
| Garagebyggnader | - 421 | - 361 |
| Standardförbättringar, stambyte | - 4 180 | - 3 230 |
| Standardförbättringar, entréprojektet | - 92 | – |
| | <u>- 31 275</u> | <u>- 28 956</u> |
| Årets avskrivning byggnader | - 1 168 | - 1 168 |
| Årets avskrivning stambyte | - 950 | - 950 |
| Årets avskrivning standardförbättringar, takisoler/värme | - 50 | - 50 |
| Årets avskrivning garage | - 59 | - 59 |
| Årets avskrivning entréprojektet | - 92 | - 92 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>- 33 594</u> | <u>- 31 275</u> |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 56 401 | 58 720 |
| Varav | | |
| Byggnader | 1 595 | 2 763 |
| Mark | 4 627 | 4 627 |
| Standardförbättringar, stambyte | 42 370 | 43 320 |
| Standardförbättringar, takisolering/värmeinjustering | 2 277 | 2 327 |
| Garagebyggnader | 1 116 | 1 175 |
| Standardförbättringar, entréprojektet | 4 416 | 4 508 |
| Taxeringsvärden | | |
| bostäder | 129 000 | 129 000 |
| lokaler | 2 910 | 2 910 |
| Totalt taxeringsvärde | <u>131 910</u> | <u>131 910</u> |
| varav byggnader | 94 336 | 94 336 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---------------------------------|------------|------------|
| Upplupna ränteintäkter | 36 | 12 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 41 | 39 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 279 | 274 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 22 | 22 |
| | <u>377</u> | <u>347</u> |

Not 10 Likviditetsplacering via Riksbyggen

| | | |
|-------------------------------------|-------|-------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 1 300 | 3 900 |
|-------------------------------------|-------|-------|

| | | | |
|----------|-------|-------|------------|
| Typ | Saldo | Ränta | Slutdatum |
| 90 dagar | 1 300 | 1,55 | 2014-09-11 |

Not 11 Eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|----------------------------------------|----------|---------------------|------------------------|----------------|
| | Insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Vid årets början | 1 210 | 9 619 | 6 697 | - 2 818 |
| Extra fondavsättning enl. stämmobeslut | | — | — | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | - 2 818 | 2 818 |
| Avsättning till underhållsfond | | 1 700 | - 1 700 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | - 1 645 | 1 645 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | — | | | |
| Årets resultat | | | | - 470 |
| Vid årets slut | 1 210 | 9 675 | 3 823 | - 470 |

Not 12 Fastighetslån

| | | |
|----------------------|--------|--------|
| Fastighetslån | 51 773 | 52 952 |
| Skuld vid årets slut | 51 773 | 52 952 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------------|-------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| STADSHYPOTEK | 3,98% | | 3174 | | 3 174 | 0 |
| STATENS BOSTADS AB | 2,85% | | 2000 | | 2 000 | 0 |
| STATENS BOSTADS AB | 1,90% | 2015-08-14 | | 7 000 | 250 | 6 750 |
| STATENS BOSTADS AB | 2,34% | | 3 250 | | 3 250 | 23 |
| STATENS BOSTADS AB | 3,00% | | 4 500 | | 4 500 | 13 |
| STATENS BOSTADS AB | 3,27% | 2015-05-12 | 10 000 | | | 10 000 |
| STATENS BOSTADS AB | 3,36% | 2016-06-03 | 7 500 | | | 7 500 |
| STATENS BOSTADS AB | 3,50% | 2018-06-15 | 10 297 | | | 10 297 |
| STATENS BOSTADS AB | 3,72% | 2016-08-22 | 5 250 | | | 5 250 |
| STATENS BOSTADS AB | 3,77% | 2022-08-04 | 6 981 | | 29 | 6 947 |
| STATENS BOSTADS AB | 4,06% | 2023-08-14 | | 5 174 | 150 | 4 993 |
| | | | 52 952 | 12 174 | 13 353 | 51 773 |

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

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Upplupna räntekostnader | 106 | 80 |
| Upplupna elkostnader | 24 | 21 |
| Upplupna vattenavgifter | 42 | 43 |
| Upplupna värmekostnader | 37 | 38 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 14 | 14 |
| Upplupna styrelsearvoden | 62 | 59 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 | 3 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 947 | 972 |
| | <u>1 235</u> | <u>1 229</u> |

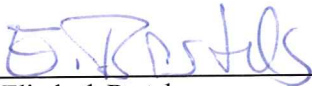
Helsingborg 12/11 - 2014



Berit Andersen



Kent Olin



Elisabeth Bartels



Olaf Ripegård



Mats Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/1-15



 Öhrlings Pricewaterhouse Coopers
 Jan Anders Nilsson
 Auktoriserad revisor



 Jörgen Adolfsson
 Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Kadetten

Org nr 743000-1987

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens bostadsrättsförening Kadetten för räkenskapsåret 2013-09-01 – 2014-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens bostadsrättsförening Kadetten för räkenskapsåret 2013-09-01 – 2014-08-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Helsingborg 2015-01-16


Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jörgen Adolffson
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Riksbyggens Brf KADETTEN

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

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

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



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