

Årsredovisning

RBF KADETTEN
1/9 2015 - 31/8 2016
Org nr 743000-1987

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



Medlemsvinsten 2016

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 51 400 kronor i återbäring samt 451 260 kronor i utdelning.



KALLELSE

Till ordinare föreningsstämma med Riksbyggens
Bostadsrättsförening Kadetten.

| | |
|-------------------|--|
| Datum | Onsdagen den 15 februari 2017 |
| Tid | Kl. 18.30 |
| Plats | Västra Berga skola, matsalen (föreningen bjuder på förtäring efter stämman) |
| Dagordning | Enligt stadgarna § 59 |

Välkomna!
Styrelsen

Anmälningstalong

Avlämnas i brevinkastet till styrelselokalen, Kadettgatan 30 D (gaveln),
senast fredagen den 10 februari.

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

Jag / vi kommerst från lägenhetsnummer.....

.....
Namn

Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

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

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF KADETTEN får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-09-01 - 2016-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt nedan

| | | |
|--------|------------------|---------------------------------|
| 32 st | 1 rum och kök | 37 kvm bostadsyta |
| 60 st | 2 rum och kök | 63 respektive 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 | 154 910 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 131 910 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Helsingborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

| | |
|------------------|-----------------------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk och teknisk förvaltning |
| Riksbyggen | Fastighetservice |
| Öresundskraft AB | Fjärrvärme och elförsörjning |
| Come Hem AB | Kabel-TV |

Efter den senaste stämman 2016-12-17 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

| Ordinarie ledamöter | Uppgift | 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 |
| Helene Berndtsson | Ledamot | Riksbyggen | |

Styrelsesuppleanter

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

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

| | | |
|------------------|-----------------------|---------|
| Jörgen Adolfsson | Föreningsvald revisor | Stämman |
| Deloitte | Auktoriserad revisor | Stämman |

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

| | | |
|--------------------------------------|--|---------|
| Micaela Pettersson (sammanställande) | | Stämman |
| Eva Olsson | | Stämman |
| Tommy Westerlund | | Stämman |

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-04-01 då den höjdes med 2,5 % för alla lägenheter, ytterligare en höjning på 5,0 % för lägenheter med balkong.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 680 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 321 tkr och planerat underhåll för 2 141 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

go

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 18 404 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 840 tkr (990 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 000 tkr (108 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

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

| Årets utförda underhåll | Belopp tkr |
|--------------------------------|-------------------|
| Installation fibernät | 1 250 |
| Portar & dörrar | 297 |
| Balkonger | 39 |
| Gemensamma utrymmen | 167 |
| Installationer | 20 |
| Trapphus entréer | 77 |
| Markytor | 129 |
| Garage och p-platser | 121 |
| Underhåll enligt avtal | 41 |

| Planerat underhåll | År |
|--------------------------------|-----------|
| Balkongrenovering | 2016-2017 |
| Utomhusbelysning | 2016-2017 |
| Renovering av avloppsledningar | 2017-2018 |

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre underhållskostnader. Driftkostnaderna exklusive underhåll är oförändrat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån med lägre ränta.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 1 000 tkr. Avvikelsen beror på installationen av fibernät. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 680% till 796%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 578 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 728 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 297 personer.

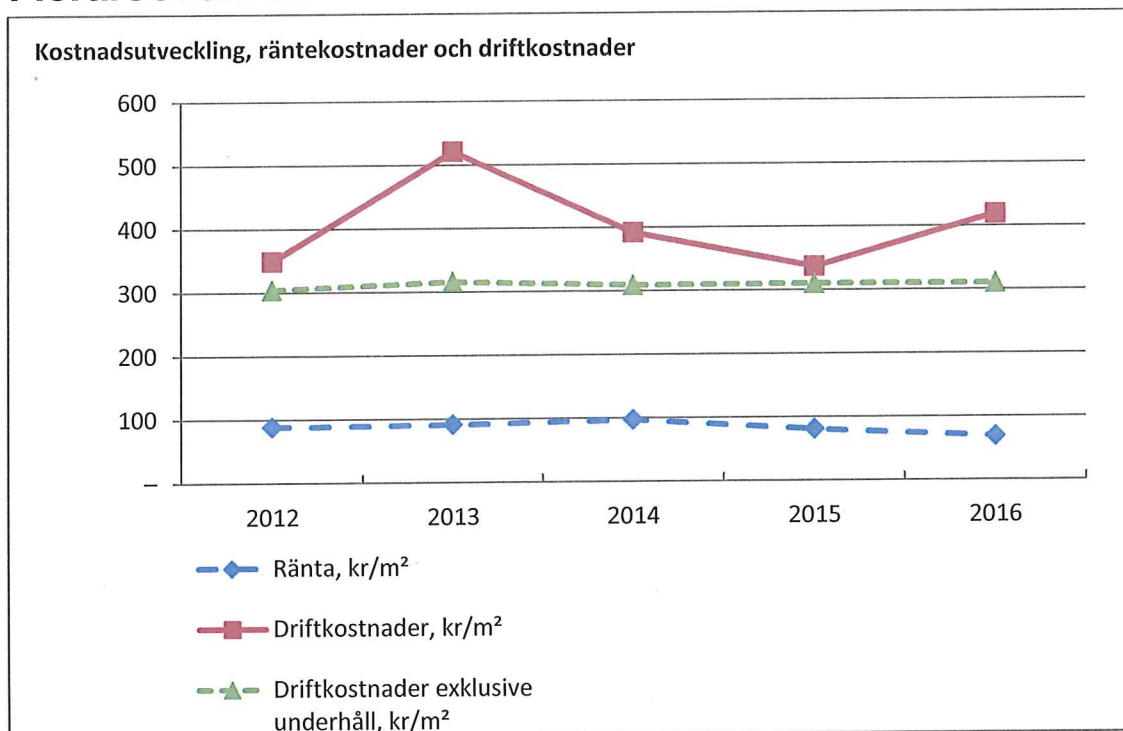
Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 37 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 25).

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

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

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr) | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|---|--------|--------|--------|---------|--------|
| Nettoomsättning* | 13 163 | 12 800 | 12 326 | 12 314 | 12 299 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 150 | 1 304 | - 470 | - 2 818 | 966 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 2 728 | 3 623 | 1 849 | - 500 | 3 192 |
| Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden | 728 | 1 623 | 149 | - 1 200 | 1 192 |
| Balansomslutning | 68 626 | 67 603 | 67 534 | 69 048 | 73 296 |
| Soliditet | 24% | 23% | 21% | 21% | 24% |
| Likviditet | 796% | 680% | 425% | 408% | 296% |
| Avgifts- och hyresbortfall | 0,18% | 0,20% | 0,26% | 0,33% | 0,55% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 680 | 660 | 635 | 635 | 635 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 419 | 337 | 392 | 521 | 349 |
| Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ² | 310 | 310 | 309 | 316 | 304 |
| Ränta, kr/m ² | 69 | 81 | 97 | 91 | 88 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 560 | 567 | 492 | 489 | 609 |
| Lån, kr/m ² | 2 568 | 2 580 | 2 631 | 2 691 | 2 542 |

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Övrig verksamhet och medlemsarrangemang

Efter installation av fibernät och anslutning till stadsnätet arrangerade föreningen "stadsnäts-mässa" i föreningslokalen där boende hade möjlighet att träffa Öresundskraft, Realcom och en del av de leverantörer av tjänster som finns på stadsnätet. Kvällen var välbesökt och många boende passade på att bli klokare på stadsnätet.

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

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

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

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

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (tkr)

| | |
|---|--------------|
| Balanserat resultat | 3 177 |
| Årets resultat före fondförändring | 1 150 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -2 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | <u>2 141</u> |
| Summa överskott | 4 468 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Extra avsättning till underhållsfond | <u>0</u> |
| Att balansera i ny räkning | 4 468 |

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

gr

Resultaträkning

| Belopp i tkr | Not | 2015-09-01 2016-08-31 | 2014-09-01 2015-08-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 1 | 13 163 | 12 800 |
| Övriga rörelseintäkter | | 4 | 12 |
| Summa rörelseintäkter, m.m. | | <u>13 167</u> | <u>12 812</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 2 | - 8 245 | - 6 621 |
| Övriga externa kostnader | 3 | - 1 094 | - 1 222 |
| Personalkostnader | 4 | - 232 | - 234 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 5 | - 1 578 | - 2 319 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>- 11 149</u> | <u>- 10 395</u> |
| Rörelseresultat | | 2 017 | 2 417 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i intresseföretag | | 451 | 429 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 40 | 58 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | - 1 359 | - 1 600 |
| Summa finansiella poster | | <u>- 868</u> | <u>- 1 113</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 150 | 1 304 |
| Årets resultat | | <u>1 150</u> | <u>1 304</u> |

Balansräkning

| Belopp i tkr | Not | 2016-08-31 | 2015-08-31 |
|--|-----|----------------------|----------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 52 504 | 54 082 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>52 504</u> | <u>54 082</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Aktier och andelar i intresseföretag | | 4 905 | 4 663 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 9 | – |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | <u>4 914</u> | <u>4 663</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>57 418</u> | <u>58 745</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | - 12 | 12 |
| Övriga fordringar | | 88 | 87 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 374 | 74 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>450</u> | <u>172</u> |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | | – | 2 300 |
| Summa kortfristiga placeringar | | <u>–</u> | <u>2 300</u> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 7 | 10 758 | 6 385 |
| Summa kassa och bank | | <u>10 758</u> | <u>6 385</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>11 208</u> | <u>8 858</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>68 626</u> | <u>67 603</u> |

Balansräkning

| Belopp i tkr | Not | 2016-08-31 | 2015-08-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 8 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 210 | 1 210 |
| Underhållsfond | | 11 014 | 11 155 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>12 225</u> | <u>12 365</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 3 318 | 1 873 |
| Årets resultat | | 1 150 | 1 304 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>4 467</u> | <u>3 177</u> |
| Summa eget kapital | | 16 692 | 15 543 |
| | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 50 525 | 50 757 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>50 525</u> | <u>50 757</u> |
| | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 99 | 81 |
| Skatteskulder | | 24 | 20 |
| Övriga skulder | | 4 | 3 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 1 281 | 1 199 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>1 408</u> | <u>1 303</u> |
| | | | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 68 626 | 67 603 |
| | | | |
| STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER | | | |
| | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar | | | |
| Fastighetsinteckning | | 55 297 | 55 297 |
| Summa ställda säkerheter | | <u>55 297</u> | <u>55 297</u> |
| | | | |
| Ansvarsförbindelser | | | |
| Övriga ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|----------------------------------|------------------|----------|--------|
| Standardförbättringar | Linjär | 50 | 2060 |
| Garagebyggnader | Linjär | 50 | 2058 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

2016-08-31 2015-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

| | | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Årsavgifter, bostäder | 12 644 | 12 274 |
| Hyror, lokaler | 183 | 181 |
| Hyror, garage | 305 | 312 |
| Hyror, p-platser | 54 | 54 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler | - 5 | - 5 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | - 13 | - 13 |
| Rabatter, garage | - 4 | - |
| Bränsleavgifter, övrigt | 5 | 5 |
| | <u>13 163</u> | <u>12 800</u> |

Not 2 Driftkostnader

| | | |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Reparationer | 321 | 239 |
| Underhåll | 2 141 | 520 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 344 | 328 |
| Försäkringspremier | 146 | 145 |
| Kabel- och digital-TV | 264 | 286 |
| Fastighetsskötsel | 1 932 | 2 210 |
| Driftsövervakning | 84 | 97 |
| Återbäring från Riksbyggen | - 51 | - 53 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 19 | 12 |
| Obligatoriska besiktningar, lekplats | - | 6 |
| Tvättstugeservice | 42 | 48 |
| Snö- och halkbekämpning | 95 | 27 |
| Statuskontroll | 76 | 88 |
| Materiel, skötsel och städning | 10 | 19 |
| Drift och förbrukning, övrigt | - | 3 |
| Förbrukningsmateriel | 27 | 0 |
| Vatten | 476 | 450 |
| El | 279 | 284 |
| Uppvärmning | 1 815 | 1 697 |
| Sophantering och återvinning | 226 | 215 |
| | <u>8 245</u> | <u>6 621</u> |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | | |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Administration | 943 | 1 083 |
| Övriga kostnader | 84 | 59 |
| IT-kostnader | 5 | 5 |
| Juridiska kostnader | 4 | 2 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 13 | 12 |
| Möteskostnader | 19 | 38 |
| Kreditupplysningar | 4 | 2 |
| Kontorsmateriel | 2 | 1 |
| Telefon och porto | 5 | 4 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 13 | 13 |
| Bankkostnader | 1 | 1 |
| | <u>1 094</u> | <u>1 222</u> |

Not 4 Personalkostnader

| | | |
|---|-----|-----|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Fast styrelsearvode | 115 | 111 |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda | 42 | 53 |
| Föreningsvald revisor | 5 | 5 |
| Utbildning, förtroendevalda | 20 | 17 |
| Summa | 183 | 185 |
| Sociala kostnader | 49 | 49 |
| | 232 | 234 |

Not 5 Byggnader och mark

| | | |
|---|----------|----------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 29 197 | 29 197 |
| Mark | 4 627 | 4 627 |
| Standardförbättringar, takisolering, värmeinjustering | 2 475 | 2 475 |
| Garagebyggnad | 1 596 | 1 596 |
| Standardförbättring, entréprojektet | 4 600 | 4 600 |
| Standardförbättring stambyte | 47 500 | 47 500 |
| Summa anskaffningsvärden | 89 995 | 89 995 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | - 28 770 | - 27 602 |
| Standardförbättringar takisolering, värmeinjustering | - 248 | - 198 |
| Garagebyggnad | - 540 | - 480 |
| Standardförbättringar stambyte | - 6 080 | - 5 130 |
| Standardförbättringar entréprojektet | - 276 | - 184 |
| | - 35 913 | - 33 594 |
| Årets avskrivning byggnader | - 427 | - 1 168 |
| Årets avskrivning stambyte | - 950 | - 950 |
| Årets avskrivning garage | - 59 | - 59 |
| Årets avskrivning takisoler, värme | - 50 | - 50 |
| Årets avskrivning entréprojektet | - 92 | - 92 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | - 37 491 | - 35 913 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 52 504 | 54 082 |
| Varav | | |
| Byggnader | 0 | 427 |
| Mark | 4 627 | 4 627 |
| Standardförbättring, stambyte | 40 470 | 41 420 |
| Standardförbättringar, takisolering/värmeinjustering | 2 177 | 2 228 |
| Garagebyggnad | 997 | 1 056 |
| Standardförbättring entréprojektet | 4 232 | 4 324 |
| Taxeringsvärden | | |
| bostäder | 152 000 | 129 000 |
| lokaler | 2 910 | 2 910 |
| Totalt taxeringsvärde | 154 910 | 131 910 |
| varav byggnader | 109 000 | 94 336 |

2016-08-31 2015-08-31

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---------------------------------|------------|-----------|
| Upplupna ränteintäkter | 27 | 31 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 51 | 43 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 295 | – |
| | <u>374</u> | <u>74</u> |

Not 7 Kassa och bank

| | | |
|------------------------------|---------------|--------------|
| Handkassa | 32 | 17 |
| SBAB BANK AB | 8 891 | 5 050 |
| Förvaltningskonto i Swedbank | 1 835 | 1 319 |
| | <u>10 758</u> | <u>6 385</u> |

Not 8 Eget kapital

| | Bundet Medlems- insatser | Bundet Underhålls- fond | Fritt Balanserat resultat | Fritt Årets resultat |
|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Belopp vid årets början | 1 210 | 11 155 | 1 873 | 1 304 |
| Disposition enl. årsstämmbeslut | | | 1 304 | - 1 304 |
| Reservering underhållsfond | | 2 000 | - 2 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | - 2 141 | 2 141 | |
| Årets resultat | | | | 1 150 |
| Vid årets slut | 1 210 | 11 014 | 3 318 | 1 150 |

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 150 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 1 290 kr.

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

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Inteckningslån | 50 525 | 50 757 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut | <u>50 525</u> | <u>50 757</u> |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|---------------------|-------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| SBAB BANK AB | 3,36% | 2016-06-03 | 7 500 | | 7 500 | |
| SBAB BANK AB | 3,50% | 2018-06-15 | 10 297 | | | 10 297 |
| SBAB BANK AB | 3,72% | 2016-08-22 | 5 250 | | 5 250 | |
| SBAB BANK AB | 3,77% | 2022-08-04 | 6 924 | | 38 | 6 885 |
| SBAB BANK AB | 4,06% | 2023-08-14 | 4 793 | | 200 | 4 593 |
| SWEDBANK HYPOTEK AB | 0,53% | 2017-11-28 | | 5 250 | | 5 250 |
| SWEDBANK HYPOTEK AB | 0,57% | 2017-08-28 | | 7 500 | | 7 500 |
| SWEDBANK HYPOTEK AB | 0,57% | 2017-05-12 | 10 000 | | | 10 000 |
| SWEDBANK HYPOTEK AB | 0,58% | | 6 000 | | | 6 000 |
| | | | <u>50 764</u> | <u>12 750</u> | <u>12 988</u> | <u>50 525</u> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 230 tkr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 1 230 tkr årligen.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Upplupna räntekostnader | 24 | 60 |
| Upplupna elkostnader | 45 | 20 |
| Upplupna värmekostnader | 78 | 33 |
| Upplupna kostnader för renhållning | – | 17 |
| Upplupna styrelsearvoden | 66 | 63 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 | 4 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 1 064 | 1 002 |
| | <u>1 281</u> | <u>1 199</u> |

Helsingborg 2016-12-02



Berit Andersen



Kent Olin



Elisabeth Bartels



Olaf Ripegård



Helene Berndtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-12-08



Deloitte

Auktoriserad revisor



Jörgen Adolfsson

Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kadetten Organisationsnummer 743000-1987

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Kadetten för räkenskapsåret 2015-09-01--2016-08-31.

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.

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Kadettens finansiella ställning per den 31 augusti 2016 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 för föreningen.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 december 2015 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kadetten för räkenskapsåret 2015-09-01--2016-08-31.

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.

Revisorns ansvar

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

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

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.

Östersund den 8 december 2016

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Vårdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RBF KADETTEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF KADETTEN i samarbete med Riksbyggen

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

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

