
Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RBF Kadetten
Org nr: 743000-1987



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Ordlista	22

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kadetten får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-09-01 till 2021-08-31

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 något lägre än föregående år. Kostnader för skötsel, fjärrvärme, sophantering och underhåll har ökat. Kostnader för reparationer och övriga externa poster har minskat. Samtidigt har resultatet stärkts med intäkter från utdelning via andelarna i Riksbyggen.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på bl a ökat underhåll, halkbekämpning och uppvärmning. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatta lån till lägre räntor.

Årets resultat jämfört med budget har minskat främst beroende av högre drift- och underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 470%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 829 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 291 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

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 370 tkr och planerat underhåll för 3 138 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 25 353 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 535 tkr (136kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 600 tkr (140 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.

Dock har underhållsfonden förbrukats under verksamhetsåret.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2009-2010	
Takisolering/värmeinjustering	2010	
Entreér, dörrar	2012-2013	
Trappbelysning	2014	
Installerat fibernät	2016	
Tvättstugor	2017	
Utomhusbelysning	2017-2018	
Garage & p-platser	2017-2018	
Portar utvändigt	2017-2018	
Balkonger – inglasning	2017-2018	
Installation av laddstolpar	2018-2019	
Ombyggnad av p-platser	2018-2019	
Byte dörrfoder, samt brytskydd	2018-2019	
Lekplatser - utemiljö/markytor	2019-2020	
Fasader garage	2019-2020	
Tvättutrustning	2019-2020	
Rörinfordringar	2018-2019	
Takfläktar - pågående	2020-	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Installationer av DUC:ar, fälla, ventilation	404 733
Markytor	2 392 376
Övriga underhållskostnader – bla rivning av bassänger, samt flera mindre poster	341 052

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takfläktar - pågående	2020-2022	
Takarbete	2022-2023	
Passersystem och porttelefoner	2022	

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	2023
Stig Nilsson	Ledamot	2022
Olaf Ripegård	Ledamot	2023
Anna Klint	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Lindberg	Suppleant	2023
Pia Nilsson	Suppleant	2022
Christer Svensson	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022
Jörgen Adolfsson	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Lindstrand	2022

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Biljana Firulovic	2022
Bo Cederholm (sammankallande)	2022
Tommy Westerlund	2022

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 51 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 46 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 306 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-09-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-09-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 803 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 31 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningens medlemsaktiviteter under verksamhetsåret 2020/2021 påverkades tyvärr mycket av den pågående Coronapandemi.

Med anledning av Folkhälsomyndighetens rekommendationer har inga informationsmöten för boende, eller välkomstmöten för nya medlemmar, anordnats under verksamhetsåret och även boulespelet fick än en gång ställas in.

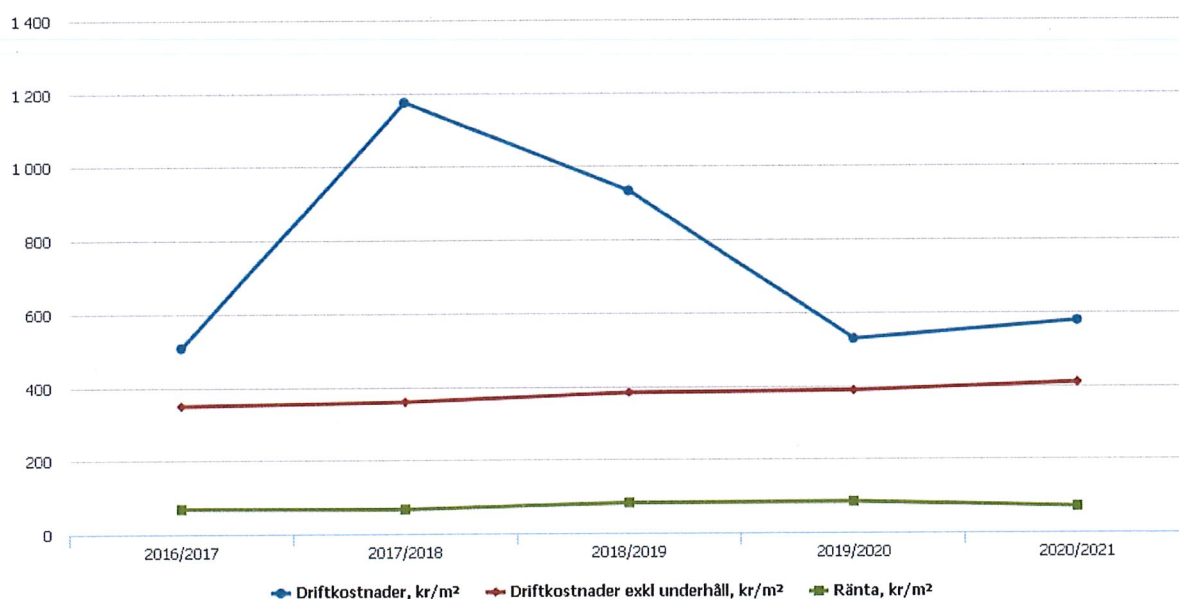
Årets grillfest flyttades preliminärt från juni till augusti. Folkhälsomyndigheten hade då lättat på rekommendationerna och vi lyckades genomföra grillfesten i augusti.

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

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	15 506	15 386	14 903	14 508	13 984
Resultat efter finansiella poster	462	508	-7 115	-10 932	1 910
Resultat exklusive avskrivningar	2 291	2 323	-5 325	-9 142	3 061
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-309	-2 998	-6 825	-10 643	1 561
Balansomslutning	161 667	161 391	161 196	92 299	100 485
Soliditet %	48	48	48	8	19
Likviditet %	470	14	318	248	653
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	803	797	773	752	725
Driftkostnader, kr/m ²	577	528	933	1 175	507
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	408	387	382	358	348
Ränta, kr/m ²	70	84	82	66	68
Underhållsfond, kr/m ²	0	21	0	0	514
Lån, kr/m ²	4 417	4 435	4 453	4 306	4 319



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 210 392		76 373 200	386 784	-1 172 976	508 294
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					508 294	-508 294
Reservering underhållsfond				2 600 000	-2 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 986 784	2 986 784	
Årets resultat						461 715
Vid årets slut	1 210 392	0	76 373 200	0	-277 898	461 715

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-664 683
Årets resultat	461 715
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 986 784
Summa	183 816

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	183 816

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 505 760	15 386 363
Övriga rörelseintäkter	Not 3	119 170	75 993
Summa rörelseintäkter		15 624 930	15 462 356
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 720 167	-9 814 831
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 454 366	-1 513 964
Personalkostnader	Not 6	-248 136	-251 805
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 828 837	-1 815 188
Summa rörelsekostnader		-14 251 506	-13 395 788
Rörelseresultat		1 373 425	2 066 568
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	470 880	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 108	426
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 393 698	-1 558 700
Summa finansiella poster		-911 710	-1 558 274
Resultat efter finansiella poster		461 715	508 294
Årets resultat		461 715	508 294

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	146 245 590	147 999 475
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	475 894	550 846
Summa materiella anläggningstillgångar		146 721 484	148 550 321
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		151 635 484	153 464 321
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	8 256	21 236
Övriga fordringar	Not 16	282 335	263 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	445 172	411 947
Summa kortfristiga fordringar		735 764	696 240
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	9 295 916	7 230 239
Summa kassa och bank		9 295 916	7 230 239
Summa omsättningstillgångar		10 031 680	7 926 479
Summa tillgångar		161 667 164	161 390 799

Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31
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	0	386 784
Summa bundet eget kapital	77 583 592	77 970 376
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-277 898	-1 172 976
Årets resultat	461 715	508 294
Summa fritt eget kapital	183 816	-664 683
Summa eget kapital	77 767 408	77 305 693
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	81 767 534
Summa långfristiga skulder		81 767 534
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	351 868
Leverantörsskulder	Not 20	191 055
Skatteskulder	Not 21	32 622
Övriga skulder	Not 22	30 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 526 526
Summa kortfristiga skulder		2 132 222
Summa eget kapital och skulder	161 667 164	161 390 799



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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	14 928 269	14 812 933
Hyror, lokaler	187 242	180 071
Hyror, garage	305 404	303 668
Hyror, p-platser	134 307	142 327
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 447	-203
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 867	-7 157
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-36 450	-47 577
Rabatter	-2 994	-2 994
Bränsleavgifter, bostäder	5 296	5 295
Summa nettoomsättning	15 505 760	15 386 363

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Övriga lokalintäkter	0	300
Överlåtelseavgifter och pantförskrivningsavgifter	67 315	64 314
Fakturerade kostnader	1 980	2 880
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	13	-1
Övriga rörelseintäkter	49 863	8 500
Summa övriga rörelseintäkter	119 170	75 993

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-3 138 161	-2 613 216
Reparationer	-370 209	-437 168
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-353 652	-353 228
Försäkringspremier	-235 221	-212 740
Kabel- och digital-TV	-273 099	-265 323
Återbäring från Riksbyggen	45 400	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 154	-14 984
Serviceavtal	-54 407	-17 059
Obligatoriska besiktningar	-40 333	-141 625
Bevakningskostnader	0	-35 173
Snö- och halkbekämpning	-111 190	0
Statuskontroll	-96 352	-95 387
Förbrukningsinventarier	-73 249	-53 079
Vatten	-601 522	-574 498
Fastighetsel	-343 206	-352 295
Uppvärmning	-1 929 546	-1 741 366
Sophantering och återvinning	-399 620	-359 119
Förvaltningsarvode drift	-2 730 646	-2 548 571
Summa driftskostnader	-10 720 167	-9 814 831

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 086 776	-1 201 459
IT-kostnader	-1 495	0
Övriga riskkostnader	-9 195	-4 476
Arvode, yrkesrevisor	-13 625	-22 375
Kreditupplysningar	-3 709	-4 725
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-67 861	-57 518
Kontorsmateriel	-28 650	-39 849
Telefon och porto	-5 325	-10 282
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-452
Medlems- och föreningsavgifter	-15 730	-16 230
Konsultarvoden	-40 000	0
Bankkostnader	-315	-2 610
Övriga externa kostnader	-181 685	-153 988
Summa övriga externa kostnader	-1 454 366	-1 513 964

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Lön – förlorad arbetsinkomst	-36 057	-36 579
Styrelsearvoden	-45 793	-42 967
Sammanträdesarvoden	-83 443	-74 216
Övriga ersättningar	-18 025	-17 712
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 179	-8 051
Övriga kostnadsersättningar	-8 140	-9 810
Pensionskostnader	-1 068	-1 213
Övriga personalkostnader	0	-16 600
Sociala kostnader	-38 431	-44 657
Summa personalkostnader	-248 136	-251 805

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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 753 885	-1 753 885
Avskrivning Installationer	-74 952	-61 303
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 828 837	-1 815 188

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Utdelning garantikapitalbevis i Riksbyggen intresseförening. 48 kr á 9810 andelar	470 880	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	470 880	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 634	253
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	474	173
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 108	426

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 306 897	-1 483 711
Övriga finansiella kostnader	-86 801	-74 989
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 393 698	-1 558 700

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
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
--------------------	--------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-43 939 845	-42 185 960
	-43 939 845	-42 185 960

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
Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående uppskrivningar mark	76 373 200	76 373 200
Årets uppskrivning	0	0
	76 373 200	76 373 200

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	65 245 590	66 999 475
Mark	81 000 000	81 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	234 000 000	234 000 000
Lokaler	741 000	741 000
Totalt taxeringsvärde	234 741 000	234 741 000
<i>varav byggnader</i>	<i>153 741 000</i>	<i>153 741 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>81 000 000</i>	<i>81 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Installationer	647 704	335 751
	647 704	335 751
Årets anskaffningar		
Installationer	0	409 428
	0	409 428
Utrangeringar		
Installationer	0	-97 475
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-97 475
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	647 704	647 704
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-96 858	-35 554
	-96 858	-35 554
Årets avskrivningar		
Installationer	-74 952	-61 303
	-74 952	-61 303
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-171 809	-96 858
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-171 809	-96 858
Restvärde enligt plan vid årets slut	475 894	550 846
Varav		
Installationer	475 894	550 846

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
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

	2021-08-31	2020-08-31
Andel i Solar park på Filborna	9 000	9 000
Summa andra långfristiga fordringar	9 000	9 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar, 2020 tillfälliga oklara fel/dubbelinbetalningar.	8 256	21 236
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 256	21 236

Not 16 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	262 891	144 562
Momsfordringar – laddstolpar	19 444	118 495
Summa övriga fordringar	282 335	263 057

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	8 159	165
Förutbetalda försäkringspremier	81 863	71 495
Förutbetalda driftkostnader	0	4 397
Förutbetalt förvaltningsarvode	326 892	101 135
Förutbetald kabel-tv-avgift	562	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 697	234 755
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	445 172	411 947

Not 18 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Handkassa	22 281	4 540
Bankmedel	4 084 925	82 285
Transaktionskonto	5 188 710	7 143 414
Summa kassa och bank	9 295 916	7 230 239

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	82 119 402	82 442 344
Nästa års amortering och omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-351 868	-56 922 200
Långfristig skuld vid årets slut	81 767 534	25 520 144

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,80%	2021-09-24		2 875 000	75 000	2 800 000
SWEDBANK	0,80%	2021-09-24		5 250 000		5 250 000
SBAB	3,77%	2022-08-04	6 727 247		47 934	6 679 313
SBAB	4,06%	2023-08-14	3 792 897		200 000	3 592 897
SWEDBANK	0,84%	2023-09-25		6 000 000		6 000 000
SWEDBANK	2,04%	2024-01-25	15 000 000			15 000 000
SWEDBANK	0,88%	2024-09-25		7 500 000		7 500 000
STADSHYPOTEK	0,79%	2025-06-30		10 297 200		10 297 200
SWEDBANK	0,97%	2026-09-25	10 000 000			10 000 000
SWEDBANK	1,24%	2031-01-24	15 000 000			15 000 000
Summa			82 442 344		322 934	82 119 410

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns flera lån med villkorsändringsdag under år 2021-2022 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021-2022. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet. Under jämförelseåret 2019-2020 redovisades lån omfattande 56 922 200 kr, för omförhandling som en kortfristig skuld.

Not 20 Leverantörsskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Leverantörsskulder	191 055	152 549
Summa leverantörsskulder	191 055	152 549

Not 21 Skatteskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skatteskulder	32 622	35 702
Summa skatteskulder	32 622	35 702

Not 22 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skuld för moms	62	62
Skuld sociala avgifter och skatter	7 554	6 481
Avräkning hyror och avgifter	-225	-225
Oidentifierade inbetalningar	22 759	20 812
Summa övriga skulder	30 151	27 130

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	120 983	103 396
Upplupna elkostnader	28 602	29 103
Upplupna värmekostnader	41 843	32 838
Upplupna styrelsearvoden	104 584	82 145
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 726	746
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 211 789	1 179 153
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 526 526	1 427 381

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	83 687 200	83 687 200
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser		

Styrelsens underskrifter

Helsingborg 2021-10-20

Ort och datum

B. Andersen

Berit Andersen

K. Olin

Kent Olin

Olaf Ripegård

Olaf Ripegård

Stig Nilsson

Stig Nilsson

Anna Klint

Anna Klint

Vår revisionsberättelse har lämnats den *25/10-2021*

KPMG AB

Per Jacobsson

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Jörgen Adolfsson

Jörgen Adolfsson
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Kadetten, org. nr 743000-1987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Kadetten för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31.

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 2021 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 revisionsd 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 revisorsd 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Kadetten för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 förtlöpa 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 den

25/10-2021

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Jörgen Adolfsson

Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

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