

# Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Kadetten  
Org nr: 743000-1987



### **Medlemsvinsten 2019**

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 43 000 kronor i återbäring samt 470 880 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 5  |
| Resultaträkning.....        | 11 |
| Balansräkning.....          | 12 |
| Noter.....                  | 14 |
| Ordlista.....               | 23 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kadetten får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-09-01 till 2019-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader, främst beroende av omfattande kostnader för balkonginglasningen..

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på minskat underhåll. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån till högre räntor och upptagande av ett nytt lån.

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

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 248% till 318%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 789 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 325 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 152 000 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer

| Hyresrätter | Förråd o.l | Garage | P-platser | P-platser med laddstolpe |
|-------------|------------|--------|-----------|--------------------------|
| 0           | 102        | 148    | 152       | 10                       |

Total tomtarea 49 798 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 18 590 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 234 741 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 152 000 000 kr 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 670 tkr och planerat underhåll för 10 247 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 24 111 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 411 tkr (130kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 500 tkr (81 kr/m<sup>2</sup>).

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

Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom det tillkommit poster i underhållsplanen efter antagen budget.

Styrelsen föreslår en extra avsättning till underhållsfonden om 1 500 tkr till årsstämman.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

| <b>Beskrivning</b>                           | <b>År</b> |
|--|-----------|
| Stambyte                                     | 2009-2010 |
| Takisolering/värmeinjustering                | 2010      |
| Entreér, dörrar                              | 2012-2013 |
| Trappbelysning                               | 2014      |
| Installerat fibernät                         | 2016      |
| Tvättstugor                                  | 2017      |
| Utomhusbelysning                             | 2017-2018 |
| Garage & p-platser                           | 2017-2018 |
| Portar utvändigt                             | 2017-2018 |
| Installation av laddstolpar och serviceplats | 2018-2019 |
| Balkonginglasning                            | 2017-2018 |
| Ombyggnad av p-platser                       | 2018-2019 |
| Byte dörrfoder, samt brytskydd               | 2018-2019 |
| Rörinfordringar (påbörjad)                   | 2018-2019 |

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

| <b>Beskrivning</b>                    | <b>Belopp</b> |
|---------------------------------------|---------------|
| Bostäder                              | 63 258 kr     |
| Gemensamma utrymmen - rörinfordringar | 8 748 356 kr  |
| Installationer                        | 56 222 kr     |
| Markytor                              | 327 539 kr    |
| Garage och p-platser                  | 801 368 kr    |
| Övrigt underhåll inkl material        | 250 595 kr    |

**Planerat underhåll**

|                 | <b>År</b> |
|-----------------|-----------|
| Värmeväxlare    | 2019-2020 |
| Utemiljö        | 2019-2020 |
| Tvättutrustning | 2019-2020 |

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           | 2020                           |
| Kent Olin           | Vice ordförande      | 2021                           |
| Olaf Ripegård       | Ledamot              | 2021                           |
| Stig Nilsson        | Ledamot              | 2020                           |
| Anna Klint          | Utsedd av Riksbyggen |                                |

### Styrelsesuppleanter

| Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------|--------------------------------|
| Suppleant            | 2020                           |
| Suppleant            | 2021                           |
| Utsedd av Riksbyggen |                                |

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

|                  | Utsedd av/kommentar        |
|------------------|----------------------------|
| Jörgen Adolfsson | Föreningsvald revisor 2020 |
| KPMG AB          | Auktoriserad revisor 2020  |

#### Revisorssuppleanter

|                   | Utsedd av/kommentar |
|-------------------|---------------------|
| Anette Lindstrand | 2020                |

#### Valberedning

|                          | Utsedd av/kommentar |
|--------------------------|---------------------|
| Eva Olsson               | Sammanställande     |
| Tommy Westerlund         |                     |
| Kalling Ilona Reinheimer |                     |

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört en uppskrivning om 76 373 tkr på markvärdet i enlighet med K2-regelverket. Uppskrivningen är en bokföringsteknisk händelse och påverkar inte föreningens likviditet. Inga övriga händelser har 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 300 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 35 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 300 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-09-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2019-09-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. Föreningen har under året bjudit in nya medlemmar till välkomstmöte vid två tillfällen, med varierande uppslutning.

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

Under sommaren har boulespel anordnats på föreningens bouleanor.

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

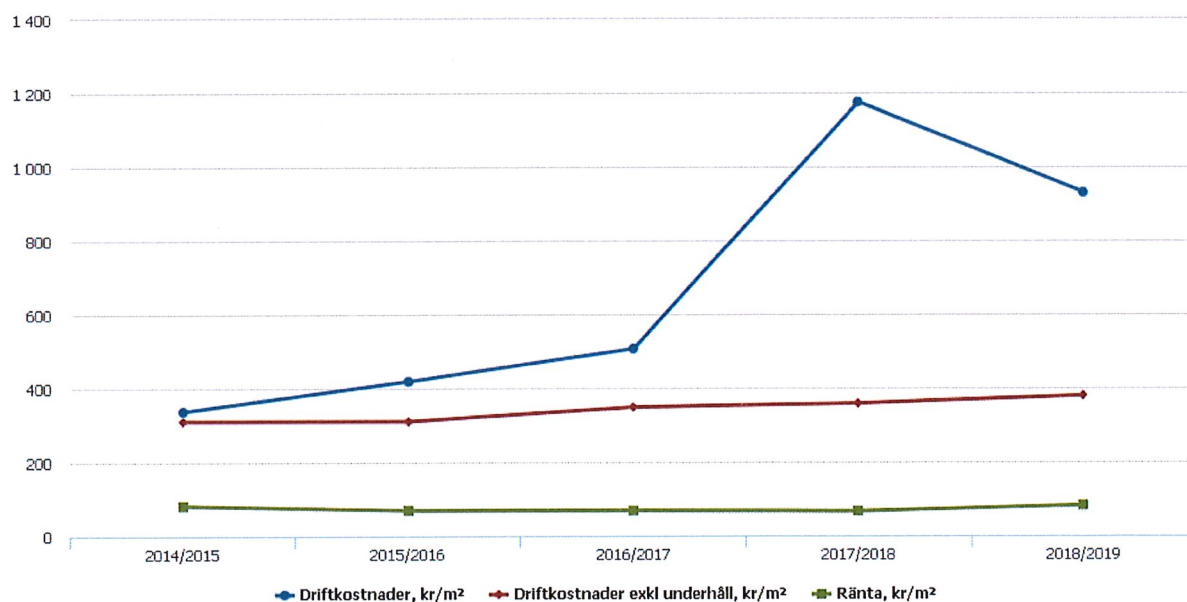


Arbetet med renovering av avloppsledningarna i gårdarna samt in mot trapporna har avslutats under verksamhetsåret och det samma gäller upprustningen av våra P-platser.

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)  | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning   | 14 903    | 14 508    | 13 984    | 13 163    | 12 800    |
| Resultat efter finansiella poster   | -7 115    | -10 932   | 1 910     | 1 150     | 1 304     |
| Resultat exklusive avskrivningar  | -5 325    | -9 142    | 3 061     | 2 728     | 3 623     |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -6 825    | -10 643   | 1 561     | 728       | 1 623     |
| Balansomslutning  | 161 196   | 92 299    | 100 485   | 68 626    | 67 603    |
| Soliditet %   | 48        | 8         | 19        | 24        | 23        |
| Likviditet %  | 318       | 248       | 653       | 796       | 680       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                | 773       | 752       | 725       | 680       | 660       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>   | 933       | 1 175     | 507       | 419       | 337       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                              | 382       | 358       | 348       | 310       | 310       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>  | 82        | 66        | 68        | 69        | 81        |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>   | 0         | 0         | 514       | 560       | 567       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>  | 4 453     | 4 306     | 4 319     | 2 568     | 2 580     |



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital   | Bundet           |                         |                        |                     | Fritt                  |                   |
|--|------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|  | Medlemsinsatser  | Upplåtelse-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början                              | 1 210 392        | 0                       | 0                      | 0                   | 17 260 843             | -10 932 432       |
| Extra reservering för underhåll<br>enl. stämmobeslut |                  |                         |                        | 0                   | 0                      |                   |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                     |                  |                         |                        |                     | -10 932 432            | 10 932 432        |
| Reservering underhållsfond                           |                  |                         |                        | 1 500 000           | -1 500 000             |                   |
| Ianspråktagande av<br>underhållsfond                 |                  |                         |                        | -1 500 000          | 1 500 000              |                   |
| Nya insatser och<br>upplåtelseavgifter               | 0                | 0                       |                        |                     |                        |                   |
| Överföring från<br>uppskrivningsfonden               |                  |                         | 76 373 200             |                     |                        |                   |
| Årets resultat                                       |                  |                         |                        |                     |                        | -7 114 604        |
| <b>Vid årets slut</b>                                | <b>1 210 392</b> | <b>0</b>                | <b>76 373 200</b>      | <b>0</b>            | <b>6 328 411</b>       | <b>-7 114 604</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

|   |                 |
|---|-----------------|
| Balanserat resultat                     | 6 328 411       |
| Årets resultat                          | -7 114 604      |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 500 000      |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 500 000       |
| <b>Summa</b>                            | <b>-786 192</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Extra reservering till underhållsfonden | - 1 500 000        |
| <b>Att balansera i ny räkning</b>       | <b>- 2 286 192</b> |

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr   |        | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |        |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2  | 14 903 282               | 14 507 894               |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3  | 21 820                   | 442 691                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |        | <b>14 925 102</b>        | <b>14 950 585</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |        |                          |                          |
| Driftkostnader  | Not 4  | -17 359 806              | -21 845 470              |
| Övriga externa kostnader  | Not 5  | -1 505 418               | -1 217 576               |
| Personalkostnader   | Not 6  | -345 227                 | -312 058                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -1 789 439               | -1 790 177               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |        | <b>-20 999 890</b>       | <b>-25 165 280</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>  |        | <b>-6 074 788</b>        | <b>-10 214 695</b>       |
| <b>Finansiella poster</b>   |        |                          |                          |
| Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav                        | Not 8  | 470 880                  | 470 880                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 8 740                    | 31 044                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -1 519 435               | -1 219 661               |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |        | <b>-1 039 816</b>        | <b>-717 737</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-7 114 604</b>        | <b>-10 932 432</b>       |
| <b>Årets resultat</b>   |        | <b>-7 114 604</b>        | <b>-10 932 432</b>       |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2019-08-31         | 2018-08-31        |
|--|--------|--------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                    |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 149 753 360        | 75 134 045        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 300 197            | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>150 053 557</b> | <b>75 134 045</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 13 | 4 905 000          | 4 905 000         |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 14 | 9 000              | 9 000             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>4 914 000</b>   | <b>4 914 000</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>154 967 557</b> | <b>80 048 045</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 15 | 0                  | 14 216            |
| Övriga fordringar                              | Not 16 | 138 814            | 115 976           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 17 | 395 841            | 395 620           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>534 655</b>     | <b>525 812</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 18 | 5 693 990          | 11 724 735        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>5 693 990</b>   | <b>11 724 735</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>6 228 645</b>   | <b>12 250 548</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>161 196 202</b> | <b>92 298 593</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2019-08-31        | 2018-08-31         |                   |
|--|-------------------|--------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                    |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                    |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                    |                   |
| Medlemsinsatser                              | 1 210 392         | 1 210 392          |                   |
| Fond för yttre underhåll                     | 0                 | 0                  |                   |
| Uppskrivningsfond mark                       | 76 373 200        | 0                  |                   |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>77 583 592</b> | <b>1 210 392</b>   |                   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                    |                   |
| Balanserat resultat                          | 6 328 411         | 17 260 843         |                   |
| Årets resultat                               | -7 114 604        | -10 932 432        |                   |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-786 192</b>   | <b>6 328 411</b>   |                   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>76 797 400</b> | <b>7 538 803</b>   |                   |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                    |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                    |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19            | 82 442 359         | 79 811 631        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                   | <b>82 442 359</b>  | <b>79 811 631</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                    |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19            | 344 266            | 240 896           |
| Leverantörsskulder                           | Not 20            | 83 291             | 31 573            |
| Skatteskulder                                | Not 21            | 23 118             | 6 028             |
| Övriga skulder                               | Not 22            | 22 752             | 28 673            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23            | 1 483 016          | 4 640 989         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                   | <b>1 956 443</b>   | <b>4 948 158</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                   | <b>161 196 202</b> | <b>92 298 593</b> |

# 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   |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 14 376 331               | 13 980 066               |
| Hyror, lokaler                        | 179 730                  | 179 100                  |
| Hyror, garage                         | 303 906                  | 303 042                  |
| Hyror, p-platser                      | 62 849                   | 54 019                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -2 539                   | -1 236                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -6 667                   | -2 001                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -12 586                  | -7 675                   |
| Rabatter                              | -3 034                   | -3 537                   |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 5 292                    | 5 212                    |
| Elavgifter                            | 0                        | 904                      |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>14 903 282</b>        | <b>14 507 894</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|   | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Övriga lokalintäkter  | 450                      | 150                      |
| Övriga ersättningar   | 47 763                   | 57 591                   |
| Fakturerade kostnader   | 25 693                   | 2 450                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar  | -3                       | 5                        |
| Erhållna statliga bidrag, 2019 aktiverat i balansräkningen. Korrigering fg års bidrag | -75 812                  | 75 813                   |
| Övriga rörelseintäkter  | 23 729                   | 17 583                   |
| Försäkringsersättningar   | 0                        | 289 100                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>   | <b>21 820</b>            | <b>442 691</b>           |

## Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -10 247 337              | -15 192 109              |
| Reparationer                         | -669 121                 | -317 333                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -340 644                 | -323 554                 |
| Försäkringspremier                   | -200 279                 | -179 445                 |
| Kabel- och digital-TV                | -265 186                 | -264 838                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 43 000                   | 44 750                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -13 503                  | -15 089                  |
| Serviceavtal                         | -21 323                  | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar           | -22 695                  | -2 839                   |
| Bevakningskostnader                  | -29 190                  | -36 794                  |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | 0                        | -8 955                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -39 016                  | -72 873                  |
| Statuskontroll                       | -92 630                  | -89 109                  |
| Förbrukningsinventarier              | -58 950                  | -57 508                  |
| Vatten                               | -512 828                 | -511 885                 |
| Fastighetsel                         | -314 648                 | -265 350                 |
| Uppvärmning                          | -1 801 027               | -1 925 090               |
| Sophantering och återvinning         | -312 495                 | -239 073                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -2 461 022               | -2 388 376               |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-17 359 806</b>       | <b>-21 845 470</b>       |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -1 161 917               | -1 034 874               |
| Annonsering och reklam                     | 0                        | -13 782                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -14 313                  | -11 688                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | 0                        | -690                     |
| Kreditupplysningar                         | -3 600                   | -3 719                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -52 917                  | -57 093                  |
| Kontorsmateriel                            | -21 370                  | -7 720                   |
| Telefon och entréer                        | -11 954                  | -7 848                   |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                        | -88                      |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -15 730                  | -15 730                  |
| Bankkostnader                              | -2 635                   | -1 685                   |
| Övriga externa kostnader                   | -220 983                 | -62 659                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 505 418</b>        | <b>-1 217 576</b>        |

**Not 6 Personalkostnader**

|  | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda              | -22 181                  | -32 220                  |
| Styrelsearvoden                          | -123 533                 | -112 434                 |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda | -108 741                 | -95 284                  |
| Föreningsvald revisor                    | -5 244                   | -5 117                   |
| Pensionskostnader                        | -741                     | -507                     |
| Övriga personalkostnader                 | -17 270                  | -26 550                  |
| Sociala kostnader                        | -67 517                  | -72 166                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>           | <b>-345 227</b>          | <b>-312 058</b>          |

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

|  | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Om- och tillbyggnader  | -1 753 885               | -1 790 177               |
| Avskrivning Installationer laddstolpar   | -35 554                  |                          |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-1 789 439</b>        | <b>-1 790 177</b>        |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|  | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning garantikapitalbevis i Riksbyggen intresseförening. 48 kr á 9810<br>andelar | 470 880                  | 470 880                  |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>                  | <b>470 880</b>           | <b>470 880</b>           |



## Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

|   | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 7 972                    | 30 374                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 768                      | 670                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>8 740</b>             | <b>31 044</b>            |

## Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

|   | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -1 379 071               | -1 168 987               |
| Övriga finansiella kostnader (även pantbrevskostnader)  | -140 364                 | -50 674                  |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-1 519 435</b>        | <b>-1 219 661</b>        |

## Not 11 Byggnader och mark

| Anskaffningsvärden                                     | 2019-08-31          | 2018-08-31          |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                     |                     |
| Byggnader  | 110 939 320         | 85 367 942          |
| Mark   | 4 626 800           | 4 626 800           |
|  | <b>115 566 120</b>  | <b>89 994 742</b>   |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                     |                     |
| Standardförbättringar - balkonginglasning              |                     | 25 571 378          |
|  |                     | <b>25 571 378</b>   |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>115 566 120</b>  | <b>115 566 120</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                     |                     |
| <b>Vid årets början</b>                                |                     |                     |
| Byggnader  | -40 432 075         | -38 641 898         |
|  | <b>- 40 432 075</b> | <b>- 38 641 898</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                     |                     |
| Årets avskrivning byggnader                            | -1 114 601          | -1 150 893          |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter                  | -639 284            | -639 284            |
|  | <b>- 1 753 885</b>  | <b>- 1 790 177</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 42 185 960</b> | <b>- 40 432 075</b> |
| <b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>            |                     |                     |
| Årets uppskrivning mark                                | 76 373 200          |                     |
|  | <b>76 373 200</b>   |                     |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>149 753 360</b>  | <b>75 134 045</b>   |
| <b>Varav</b>   |                     |                     |
| Byggnader  | 44 460 550          | 45 575 151          |
| Mark   | 81 000 000          | 4 626 800           |
| Balkonginglasning                                      | 24 292 810          | 24 932 094          |

## Taxeringsvärden

|                              | 2018               | 2017               |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder                     | 234 741 000        | 152 000 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>234 741 000</b> | <b>152 000 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>153 741 000</i> | <i>109 000 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>81 000 000</i>  | <i>43 000 000</i>  |

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

|   | 2019-08-31      | 2018-08-31 |
|---|-----------------|------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                 |            |
| Installationer                                | 0               | 0          |
|   | <b>0</b>        | <b>0</b>   |
| <b>Årets anskaffningar</b>                    |                 |            |
| Installationer laddstolpar och serviceplats   | 335 751         | 0          |
|   | <b>335 751</b>  | <b>0</b>   |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>335 751</b>  | <b>0</b>   |
| <b>Årets avskrivningar</b>                    |                 |            |
| Installationer laddstolpar och serviceplats   | -35 554         | 0          |
|   | <b>- 35 554</b> | <b>0</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>             |                 |            |
| Installationer laddstolpar och serviceplats   | -35 554         | 0          |
|   | <b>- 35 554</b> | <b>0</b>   |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>   | <b>300 197</b>  | <b>0</b>   |
| <b>Varav</b>                                  |                 |            |
| Installationer laddstolpar och serviceplats   | 300 197         | 0          |

## Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|   | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
|---|------------------|------------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag, 9 810 kapitalbevis a'500 kr | 4 905 000        | 4 905 000        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>               | <b>4 905 000</b> | <b>4 905 000</b> |

## Not 14 Andra långfristiga fordringar

|  | 2019-08-31   | 2018-08-31   |
|--|--------------|--------------|
| Andel i Solar park på Filborna             | 9 000        | 9 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>9 000</b> | <b>9 000</b> |

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|  | 2019-08-31 | 2018-08-31    |
|--|------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar, 2019 tillfälliga oklara fel/dubbelinbetalningar. | 0          | 14 216        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>                               | <b>0</b>   | <b>14 216</b> |

**Not 16 Övriga fordringar**

|                                | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 138 814        | 115 976        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>138 814</b> | <b>115 976</b> |

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 1 869          | 19 766         |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 69 750         | 60 780         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 323 386        | 315 074        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 836            | 0              |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>395 841</b> | <b>395 620</b> |

**Not 18 Kassa och bank**

|                             | 2019-08-31       | 2018-08-31        |
|-----------------------------|------------------|-------------------|
| Handkassa                   | 10 095           | 12 554            |
| Bankmedel                   | 80 327           | 7 954 458         |
| Transaktionskonto           | 5 603 567        | 3 757 723         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>5 693 990</b> | <b>11 724 735</b> |

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2019-08-31        | 2018-08-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 82 786 625        | 80 052 527        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -344 266          | -240 896          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>82 442 359</b> | <b>79 811 631</b> |

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld         | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld         |
|--------------|-----------|---------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| SWEDBANK     | 1,26%     | Rörlig              | 7 500 000         |                      |                    | 7 500 000         |
| SWEDBANK     | 1,00%     | Rörlig              | 6 000 000         |                      |                    | 6 000 000         |
| SWEDBANK     | 1,22%     | Rörlig              | 10 000 000        |                      |                    | 10 000 000        |
| SWEDBANK     | 1,26%     | Rörlig              | 5 250 000         |                      |                    | 5 250 000         |
| SWEDBANK     | 1,06%     | Rörlig              |                   | 3 000 000            | 25 000             | 2 975 000         |
| SWEDBANK     | 2,04%     | 2021-01-25          | 15 000 000        |                      |                    | 15 000 000        |
| SWEDBANK     | 1,29%     | 2021-06-23          | 10 297 200        |                      |                    | 10 297 200        |
| SBAB         | 3,77%     | 2022-08-04          | 6 812 430         |                      | 40 902             | 6 771 528         |
| SBAB         | 4,06%     | 2023-08-14          | 4 192 897         |                      | 200 000            | 3 992 897         |
| SWEDBANK     | 2,04%     | 2024-01-25          | 15 000 000        |                      |                    | 15 000 000        |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>80 052 527</b> | <b>3 000 000</b>     | <b>265 902</b>     | <b>82 786 625</b> |

PE

**Not 20 Leverantörskulder**

|                                | 2019-08-31    | 2018-08-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörskulder              | 83 291        | 31 573        |
| <b>Summa leverantörskulder</b> | <b>83 291</b> | <b>31 573</b> |

**Not 21 Skatteskulder**

|                            | 2019-08-31    | 2018-08-31   |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Skatteskulder              | 23 118        | 6 028        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>23 118</b> | <b>6 028</b> |

**Not 22 Övriga skulder**

|                                    | 2019-08-31    | 2018-08-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga skulder                     | 14 181        | 0             |
| Skuld för moms                     | -44           | 1 341         |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 6 098         | 5 348         |
| Avräkning hyror och avgifter       | -225          | 0             |
| Oidentifierade inbetalningar       | 2 742         | 21 984        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>22 752</b> | <b>28 673</b> |

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna löner  | -2 879           | -2 879           |
| Upplupna räntekostnader                                   | 102 713          | 104 034          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0                | 3 270 000        |
| Upplupna elkostnader                                      | 20 000           | 21 070           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 39 000           | 38 091           |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 12 719           | 0                |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 75 598           | 74 082           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 80 617           | 7 148            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 1 155 249        | 1 129 443        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 483 016</b> | <b>4 640 989</b> |

**Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****2019-08-31****2018-08-31**

Fastighetsinteckningar

83 687 200

81 177 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

**Styrelsens underskrifter***Helsingborg 2019-10-23*

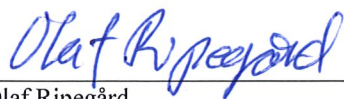
Ort och datum



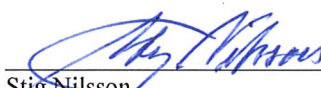
Berit Andersen



Kent Olin



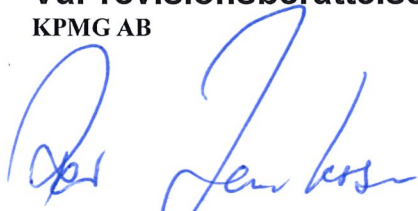
Olaf Ripegård



Stig Nilsson



Anna Klint

**Vår revisionsberättelse har lämnats den***2019-10-25***KPMG AB**Per Jacobsson  
Auktoriserad revisorJörgen Adolfsson  
Föreningens revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Kadetten för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Kadetten för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

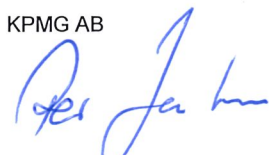
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god 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

25/10-2019

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



Jörgen Adolfsson

Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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



---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **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 planerliga 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](http://www.riksbyggen.se)

