

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Kadetten
Org nr: 769612-5918



Brf Kadetten

Anmälan till föreningsstämman den 20 maj 2024.

Efter avslutade mötesförhandlingar bjuder föreningen på lättare förtäring varför anmälan erfordras.

Anmälan lämnas till föreningens brevlåda på Kompanigatan 36.

Senaste anmälningsdatum är den 10 maj 2024.

Lägenhet nr _____ antal personer _____

Namn _____

Dagordning ordinarie föreningsstämma

Datum Måndagen den 20 maj 2024
Tid: 18:00
Plats Livgrenadjärmässen, Brigadgatan 8

Dagordning § 59 i stadgarna

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

Den 1 januari 2023 skedde en del ändringar i bostadsrättslagen. Med anledning av det har Riksbyggen uppdaterat sina normalstadgar. Styrelsen föreslår att föreningsstämman antar Riksbyggens nya normalstadgar. Ett jämförelsedokument skickas ut i samband med årsredovisningen samt att de tillsammans med stadgeförslag, nuvarande stadgar och en mindre översikt finns att tillgå på föreningens hemsida.

- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Styrelsens redogörelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kadetten får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Bostadsrättsföreningens stadgar registrerades 2019-07-15.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 795 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 814 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Eldvakten 1 i Linköpings kommun. I fastigheterna finns en övernattningsslägenhet som medlemmarna kan hyra. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Kompanigatan 20-22 samt 36-40. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB-försäkring via Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

r.kv.	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
		3	21	18	4		46

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	1	23 (3 st MC)	38 (4st billaddning)

Total bostadsarea 4 199 m²

Total lokalarea 607 m²



Årets taxeringsvärde	110 276 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	110 276 000 kr

Riksbyggens kontor i MO Västra Östergötland har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Eldvakten ga:1 i avseende kommunikationsytor inklusive belysning och trädplantering, gång- och cykelväg inklusive belysning och trädplanteringar. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Hagabergs samfällighetsförening.

Föreningen är också tillsammans med grannfastigheterna delaktiga i gemensamhetsanläggning som tillgodoser behov av kör- och gångytor, belysning, trädplantering, underjordiskt garage, ledningar för dagvatten, kabel-TV/internet samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

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 115 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2013 och visar på evig sikt ett underhållsbehov på 293 tkr (61 kr/kvm) per år.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning träfasader, ombyggnad övernattningsrum samt byte till LED-lampor i allmänna utrymmen	2016
Byte kretskort hissar	2020
Målning trapphus samt brandtätning	2021
Målning soprum	2022



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rolf Holmgren	Ordförande	2025
Ingeli Thunberg	Sekreterare	2025
Aleksander Gabelic	Vice ordförande	2025
Rolf Silvegrim	Ledamot	2024
Julian Shabo	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bernt Rydgren	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2024

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Clas Niklasson	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Bolling	2024
Axel Lindfors (sammankallande)	2024
Eva Jonasson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Se styrelsens redogörelse i bilaga.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 9 % från och med 2024-01-01.

Övriga avgiftsjusteringar från 2024-01-01:

- Gästrumsavgift +50 kr/månad
- Garage +150 kr/månad
- Gatuplats +40 kr/månad
- Gatuplats med motorvärmare +65 kr/månad
- Gatuplats med laddmöjlighet +40 kr/månad

Årsavgiften för 2023 uppgick till 682 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 140	3 129	3 128	2 890	3 132
Resultat efter finansiella poster	19	422	275	208	346
Soliditet %	66	65	64	63	64
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	90	90	90	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	682	682	682	682	682
Energikostnad kr/kvm	128	126	122	109	113
Sparande kr/kvm	169	253	266	240	233
Skuldsättning kr/kvm	7 439	7 650	8 008	8 428	8 640
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 514	8 756	9 166	9 646	9 889
Räntekänslighet %	12,5	12,8	13,4	14,1	14,5

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 012 000	46 488 000	632 674	2 769 529	421 585
Disposition enl. årsstämmobeslut				421 585	-421 585
Reservering underhållsfond			160 000	-160 000	
Årets resultat					18 594
Vid årets slut	20 012 000	46 488 000	792 674	3 031 114	18 594

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 191 114
Årets resultat	18 594
Årets fondreservering enligt stadgarna	-160 000
Summa	3 049 708

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

3 049 708

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 139 729	3 128 724
Övriga rörelseintäkter		52 662	64 955
Summa rörelseintäkter		3 192 391	3 193 679
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 203 858	-1 366 022
Övriga externa kostnader	Not 4	-300 651	-109 079
Personalkostnader	Not 5	-121 553	-110 429
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-795 312	-795 312
Summa rörelsekostnader		-2 421 374	-2 380 842
Rörelseresultat		771 017	812 837
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 969	5 407
Räntekostnader och liknande resultatposter		-792 392	-396 659
Summa finansiella poster		-752 423	-391 252
Resultat efter finansiella poster		18 594	421 585
Årets resultat		18 594	421 585



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	105 037 808	105 816 156
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	63 616	80 580
Summa materiella anläggningstillgångar		105 101 424	105 896 736
Summa anläggningstillgångar		105 101 424	105 896 736
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 855
Övriga fordringar		6 150	6 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	193 148	153 346
Summa kortfristiga fordringar		199 298	161 211
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 274 621	1 548 461
Summa kassa och bank		1 274 621	1 548 461
Summa omsättningstillgångar		1 473 919	1 709 672
Summa tillgångar		106 575 343	107 606 408



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	66 500 000	66 500 000
Fond för yttre underhåll	792 674	632 674
Summa bundet eget kapital	67 292 674	67 132 674
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 031 114	2 769 529
Årets resultat	18 594	421 585
Summa fritt eget kapital	3 049 708	3 191 114
Summa eget kapital	70 342 382	70 323 788
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	9 811 000
Summa långfristiga skulder	9 811 000	9 286 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	25 939 186
Leverantörsskulder	55 390	121 676
Skatteskulder	9 261	6 041
Övriga skulder	1 079	675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	417 045
Summa kortfristiga skulder	26 421 961	27 996 620
Summa eget kapital och skulder	106 575 343	107 606 408



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	18 594	421 585
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	795 312	795 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	813 906	1 216 897
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-38 086	-11 176
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-31 659	-47 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten	744 160	1 157 756
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 018 000	-1 718 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 018 000	-1 718 000
Årets kassaflöde	-273 840	-560 244
Likvidamedel vid årets början	1 548 460	2 108 705
Likvidamedel vid årets slut	1 274 621	1 548 461



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är samma som föregående år förutom att från och med 2023 redovisas fast förvaltningsarvode under övriga externa kostnader i stället för driftkostnader.

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
Byggnader	Linjär	120
Markanläggningar	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	10
Installationer	Linjär	7

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 864 592	2 864 592
Hyror, lokaler	4 800	4 800
Hyror, garage	153 000	153 000
Hyror, p-platser	88 425	82 800
Hyror, övriga	66 512	62 007
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-32 950	-34 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 650	-3 675
Summa nettoomsättning	3 139 729	3 128 724

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-21 119
Reparationer	-114 782	-104 552
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 854	-82 634
Samfällighetsavgifter	-38 650	-26 990
Försäkringspremier	-55 550	-49 516
Digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	-154 456	-142 423
Serviceavtal	-14 148	-6 757
Obligatoriska besiktningar	-9 564	-7 234
Förbrukningsinventarier	-13 238	-27 952
Vatten	-78 108	-71 096
Fastighetsel	-78 071	-115 007
Uppvärmning	-457 995	-419 694
Sophantering och återvinning	-72 044	-68 224
Förvaltningsarvode drift*	-31 398**	-222 825
Summa driftskostnader	-1 203 858	-1 366 022

*Innehåller rörligt kostnad för utemiljö & städ (rengöring entrémattor)

**Ändring redovisningsprincip där fast arvode bokas som övriga externa kostnader



Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-247 069	-43 940
Lokalkostnader	-6 000	-3 750
IT-kostnader	-3 270	-3 195
Arvode, yrkesrevisorer	-12 125	-11 625
Övriga förvaltningskostnader*	-9 730	0
Kreditupplysningar	-197	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 408	-6 038
Representation	-9 786	-20 236
Kontorsmateriel	-1 219	-1 069
Bankkostnader	-4 847	-4 460
Övriga externa kostnader**	-1 000	-14 766
Summa övriga externa kostnader	-300 651	-109 079

*Mat stämma, administration påminnelseavgifter

**Bolagsverket, deklaration

Not 5 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-78 750	-72 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 280	-20 370
Övriga kostnadsersättningar	-185	-629
Sociala kostnader	-21 338	-17 430
Summa personalkostnader	-121 553	-110 429



Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	88 000 000	88 000 000
Mark	25 500 000	25 500 000
Markanläggning	66 582	66 582
Markinventarier	30 887	30 887
	113 597 469	113 597 469
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	113 597 469	113 597 469
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 747 491	-6 975 561
Markanläggningar	-29 962	-26 632
Markinventarier	-3 861	-772
	-7 781 314	-7 002 965
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-771 930	-771 930
Årets avskrivning markanläggningar	-3 329	-3 329
Årets avskrivning markinventarier	-3 089	-3 089
	-778 348	-778 348
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 559 662	-7 781 313
Restvärde enligt plan vid årets slut	105 037 807	105 816 155
Varav		
Byggnader	79 480 579	80 252 509
Mark	25 500 000	25 500 000
Markanläggningar	33 291	36 620
Markinventarier	23 937	27 026
Taxeringsvärden		
Bostäder	109 000 000	109 000 000
Lokaler	1 276 000	1 276 000
	110 276 000	110 276 000
Totalt taxeringsvärde	110 276 000	110 276 000
<i>varav byggnader</i>	<i>81 276 000</i>	<i>81 276 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 000 000</i>	<i>29 000 000</i>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	118 750	118 750
	118 750	118 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	118 750	118 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-38 170	-21 205
	-38 170	-21 205
Årets avskrivningar		
Installationer	-16 964	-16 964
	-16 964	-16 964
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-55 134	-38 170
	-55 134	-38 170
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-55 134	-38 170
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 616	80 580
Varav		
Installationer	63 616	80 580

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	65 969	55 550
Förutbetalda driftkostnader	10 313	48 208
Förutbetalt förvaltningsarvode	76 875	10 985
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 991	38 603
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	193 148	153 346

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	35 750 186	36 768 186
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-800 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 939 186	-26 682 186
Långfristig skuld vid årets slut	9 811 000	9 286 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2023-06-21	11 835 396,00	-11 675 396,00	160 000,00	0,00
SEB	4,58%	2024-06-28	0,00	11 675 396,00	235 000,00	11 440 396,00
SEB	4,57%	2024-10-28	14 846 790,00	0,00	348 000,00	14 498 790,00
SEB**	0,91%	2025-10-28	10 086 000,00	0,00	275 000,00	9 811 000,00
Summa			36 768 186,00	0,00	1 018 000,00	35 750 186,00

*Senast kända räntesatser

**Klassificeras som långfristigt lån och är amorteringsfritt från 2024

Under nästa verksamhetsår har föreningen 2 lån som ska villkorsändras. Dessa lån redovisas som kortfristigt enligt god redovisningssed men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 509 000 kr årligen.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	26 296	14 707
Upplupna elkostnader	9 322	17 537
Upplupna vattenavgifter	7 113	6 156
Upplupna värmekostnader	69 569	64 635
Upplupna kostnader för renhållning	6 132	6 212
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 834	26 559
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	259 778	250 236
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	417 045	386 042

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000

Styrelsens underskrifter

Linköping

Datum (enligt digital signering)

Rolf Holmgren

Ingeli Thunberg

Aleksander Gabelic

Julian Shabo

Rolf Silvegrim

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514271870

Dokument

Årsredovisning Brf Kadetten (230101-231231)
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-04-02 16:03:09 CEST (+0200) av Matthias
Thorén (MT)
Färdigställt 2024-04-04 08:36:27 CEST (+0200)

Initierare

Matthias Thorén (MT)
Riksbyggen
matthias.thoren@riksbyggen.se

Signerare

Rolf Holmgren (RH)
rolf.holmgren51@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf
Eric Holmgren"
Signerade 2024-04-03 16:11:34 CEST (+0200)

Ingeli Thunberg (IT)
ingeli.thunberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingeli Thunberg"
Signerade 2024-04-02 17:19:15 CEST (+0200)

Aleksander Gabelic (AG)
aleksander.gabelic65@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEKSANDER GABELIC"
Signerade 2024-04-03 08:07:14 CEST (+0200)

Julian Shabo (JS)
jush@tuta.io



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JULIAN HABIB SHABO"
Signerade 2024-04-02 18:38:09 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514271870

Rolf Silvegrim (RS)
ljungakaupinga@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf Magnus Silvegrim Persson"
Signerade 2024-04-03 17:38:50 CEST (+0200)*

Maria Johansson (MJ)
maria@blix-revision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2024-04-04 08:36:27 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kadetten

Org. nr. 769612-5918

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Mitt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Blixt Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna

åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

STYRELSENS REDOGÖRELSE

Årets resultat 2023 uppgick till 19 000. Jämfört med tidigare år är det ett rätt begränsat plusresultat. Förklaringen ligger främst i kraftigt ökade ränteutgifter samtidigt som avgifterna var oförändrade. Fortsatt höga räntekostnader och ökade driftskostnader medförde att styrelsen i samband med budgetarbetet under hösten 2023 beslutade om avgiftshöjning. Hittills under 2024 har ränteutvecklingen varit något mer gynnsam än vad budgeten för 2024 utgick från. Vi får se hur den fortsatta ränteutvecklingen ser ut framöver och vad den och andra kostnadsposter kan innebära för avgifterna.

Våra låneskulder minskade 2023 med en dryg miljon. För att kunna hålla tillbaka avgiftsökningen för 2024 har vi dock i år minskat våra amorteringar till drygt 500 000. Även det är dock en amorteringsnivå som ligger över föreningens ursprungliga ekonomiska plan.

Vår soliditet (föreningens långsiktiga betalningsförmåga) ökade från 65 till 66. 20 % brukar bedömas som en tillräckligt bra soliditet.

Två av våra tre lån är nu rörliga. Ett lån är bundet något år till till mycket bra ränta (0,91).

Årsredovisningen innehåller en del nya nyckeltal (medan andra fallit bort). De nya nyckeltalen är resultatet av nya regler. Bland de nya nyckeltalen kan nämnas räntekänslighet, sparande och energikostnad.

Följande kommentarer kan göras beträffande de nya nyckeltalen.

Nyckeltalet räntekänslighet anger hur många procent avgiften måste höjas om räntan på lånen går upp en procentenhet. En räntekänslighet om 12,5 är relativt hög. Man bör sikta på under 10. Som framgår av flerårsöversikten minskar dock vår räntekänslighet långsiktigt.

Sparandet 169 är ett (enligt bl.a. SBAB) "Okej-värde" men det är önskvärt att vi kommer tillbaka till tidigare års nivåer (över 200-250 är bra värden).

Också vår skuldsättningsgrad är ett "Okej-värde".

Energikostnaden avser kostnad för vatten, värme och el, exklusive el i de olika lägenheterna. En energikostnad på 128 är mycket lågt. 200 brukar sägas vara normalt.

Också kassaflödesanalysen är en nyhet. Den visar summan av faktiska in- och utbetalningar under året. Analysen är ett verktyg i arbetet med att förutse likviditetsbehov och investeringskapacitet samt för att kunna hantera risker och oväntade situationer.

I årsredovisningen anges att föreningens underhållsplan är från 2013. Till den uppgiften kan dock fogas den kommentaren att styrelsen arbetade fram en ny plan under 2023 men som innehöll något frågetecken som behövde rätas ut. Vi räknar med att den nya planen ska vara helt färdig under 2024.

Redogörelse för en del händelser i övrigt under 2023:

Vi gjorde en ny upphandling av förvaltningstjänster (städning, yttre underhåll, t.ex. snöröjning och ekonomiska administration). Resultatet blev att vi valde att ha kvar Riksbyggen som förvaltare. De låg bäst till i pris och vi tycker att det fungerar bra med dem.

Vi tog in en offert beträffande solceller. Det offererade priset var dock mycket högt (närmare en miljon kronor) och dessutom fanns vissa frågetecken hur man skulle hantera våra tak (enligt besiktning håller de 10 år till medan en solcellsanläggning håller 30 år; skulle man lägga om taket i förtid eller montera ner och upp anläggningen efter 10 år?). Vi bestämde att låta frågan anstå. Vi tog också in offerter gällande utbyggnad av antalet billaddplatser men ett högt pris i kombination med att det då fanns ledig plats och ingen efterfrågan, gjorde att även den saken fick anstå.

Vi påbörjade arbetet med stadgeändringar i anledning av bl.a. nya lagregler (frågan kommer upp på årsmötet).

Vi lät besikta lekplatsen. Några mindre påpekanden (en trasig träbit i sandlådesargen och behov av sandpåfyllning) kommer att åtgärdas under våren.

Vi tog fram ett underlag för årliga besiktningar av elanläggningarna i föreningen och för brandskyddstillsyn.

Vi rengjorde sopkärnen, sorterade ut förmodat övergivna cyklar i cykelkällarna, tuktade träden vid sophuset, rensade gatubrunnar och bytte ut solblekta parkeringsplatsskyltar.

Vi passar på att påpeka att regelbundna luftfilterbyten främjar ett gott inomhusklimat. Enligt tillverkaren bör de bytas varje år men ett alternativ kan vara att se hur smutsiga de ser ut. Föreningen har filter till salu. De kostar 80 kr styck. Den som vill köpa kan kontakta vicevärden.

Vi hade sedvanligt och välbesökt adventsmingel den 1 advent. Meningen var att vi skulle haft ytterligare ett medlemsmingel under året; en trädgårdsdag i augusti. Den ställdes dock in eftersom dåligt väder förutspåddes.

Som nya medlemmar välkomnades Kjell och Eva Andersson, ingång 36, samt Adrian och Flavia Horga, ingång 36.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

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 20,6 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.

BRF Kadetten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kadetten i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

