

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Kadetten
Org nr: 769612-5918



Brf Kadetten

Anmälan till föreningsstämman den 19 maj 2025.

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

Anmälan lämnas till föreningens brevlåda på Kompanigatan 36.

Senaste anmälningsdatum är den 9 maj 2025.

Lägenhet nr _____ antal personer _____

Namn _____

Ange ev. behov av specialkost _____

Dagordning ordinarie föreningsstämma

Datum Måndagen den 19 maj 2025

Tid: 18:00

Plats Ryttagårdskyrkan

Dagordning § 59 i stadgarna

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

Vid ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2024 beslutade stämman att anta styrelsens förslag till nya stadgar. För giltighet av beslut om stadgeändring krävs att samma lydelse av stadgarna beslutas på två efter varandra följande stämmor samt att minst 2/3-delar av de röstande röstar för att anta de nya stadgarna.

Mot bakgrund av ovan föreslår styrelsen att föreningsstämman antar tidigare beslutade stadgar i enlighet med tidigare utskickat jämförelsedokument. Stadgeförlag, nuvarande stadgar, en mindre översikt och jämförelsedokument finns att tillgå på föreningens hemsida.

- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

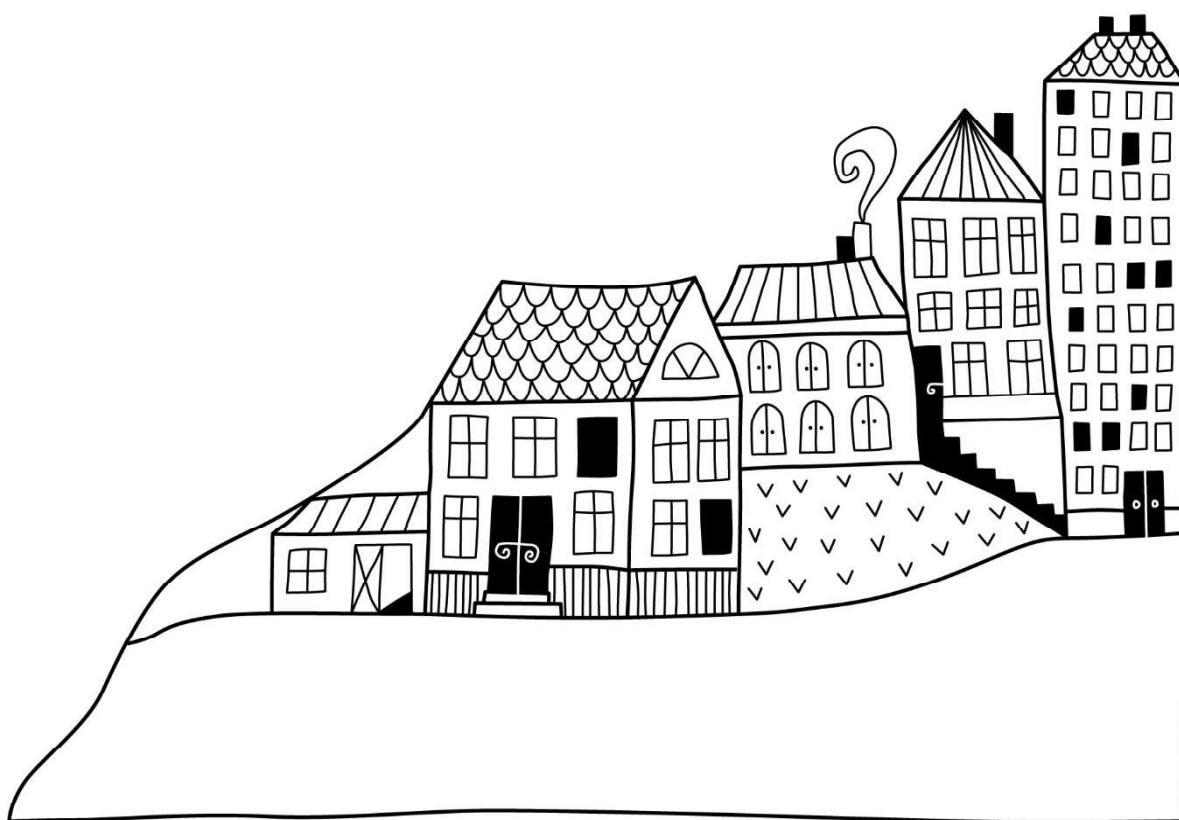
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Styrelsens redogörelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kadetten får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 362 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Eldvaken 1 i Linköpings kommun. I fastigheterna finns en övernattningslägenhet 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 lokalaria 607 m²

Årets taxeringsvärde 110 276 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 110 276 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Eldvakten gatl i avseende kommunikationsytor inklusive belysning och trädplantering, gång- och cykelväg inklusive belysning och trädplanteringar. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Hagabergs samfällighet.

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 101 tkr och planerat underhåll för 86 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2024 och visar på evig sikt ett underhållsbehov på 237 tkr (49 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 till LED-lampor i samtliga hissar	2018
Byte kretskort hissar	2020
Målning trapphus samt brandtätning	2021
Målning soprum	2022
Översyn/rengöring tak	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte styrenhet m m i undercentralen	80 214
Byte sand i sandlåda	5 778

Preliminärt underhåll för de närmaste 5 åren uppgår till ca 335 tkr och för åren 6-10 till ca 558 tkr. Detta kan komma att revideras då underhållsplanen uppdateras kontinuerligt.

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
Julian Shabo	Ledamot	2026
Rolf Silvegrim	Ledamot	2026

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	2025

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Clas Niklasson	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Bolling	2025
Axel Lindfors	2025
Eva Jonasson	2025

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

Verksamhet under räkenskapsåret

Se styrelsens redogörelse i bilaga.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,5% från och med 2025-02-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 744 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 468	3 160	3 157	3 149	2 907
Resultat efter finansiella poster*	-433	19	422	275	208
Soliditet %*	66	66	65	64	63
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	90	90	90	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	744	682	682	682	682
Energikostnad kr/kvm*	142	128	126	122	109
Sparande kr/kvm*	92	169	253	266	240
Skuldsättning kr/kvm*	7 333	7 439	7 650	8 008	8 428
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 393	8 514	8 756	9 166	9 646
Räntekänslighet %*	11,3	12,5	12,8	13,4	15,4

* obligatoriska nyckeltal

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 balansomslutningen. 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -433 064 kr för verksamhetsåret 2024-01-01 till 2024-12-31. Orsaken till det negativa resultatet är främst höga avskrivningar och ökade räntekostnader. Föreningen har höjt årsavgifterna 2024 och 2025 med 11,5% för att möta de ökade räntekostnaderna.

Föreningen har inte några stora planerade underhåll de kommande åren och kassaflödet beräknas bli positivt för 2025. Styrelsen bevakar utfall mot budget och gör justeringar vid behov.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 012 000	46 488 000	792 674	3 031 114	18 594
Disposition enl. årsstämmobeslut				18 594	-18 594
Reservering underhållsfond			237 000	-237 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-85 992	85 992	
Årets resultat					-433 064
Vid årets slut	20 012 000	46 488 000	943 682	2 898 700	-433 064

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 049 708
Årets resultat	-433 064
Årets fondreservering enligt stadgarna	-237 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	85 992
Summa	2 465 636

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 465 636
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 467 876	3 159 885
Övriga rörelseintäkter		5 556	32 506
Summa rörelseintäkter		3 473 432	3 192 391
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 472 676	-1 203 858
Övriga externa kostnader	Not 4	-375 702	-300 651
Personalkostnader	Not 5	-131 736	-121 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-795 312	-795 312
Summa rörelsekostnader		-2 775 427	-2 421 374
Rörelseresultat		698 006	771 017
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 914	39 969
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 162 984	-792 392
Summa finansiella poster		-1 131 070	-752 423
Resultat efter finansiella poster		-433 064	18 594
Årets resultat		-433 064	18 594

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	104 259 460	105 037 808
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	46 652	63 616
Summa materiella anläggningstillgångar		104 306 112	105 101 424
Summa anläggningstillgångar		104 306 112	105 101 424
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 296	6 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	194 199	193 148
Summa kortfristiga fordringar		200 495	199 298
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 156 428	1 274 621
Summa kassa och bank		1 156 428	1 274 621
Summa omsättningstillgångar		1 356 923	1 473 919
Summa tillgångar		105 663 035	106 575 343



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	66 500 000	66 500 000
Fond för yttre underhåll	943 682	792 674
Summa bundet eget kapital	67 443 682	67 292 674
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 898 700	3 031 114
Årets resultat	-433 064	18 594
Summa fritt eget kapital	2 465 636	3 049 708
Summa eget kapital	69 909 317	70 342 382
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	13 980 790
Summa långfristiga skulder	13 980 790	9 811 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	21 260 396
Leverantörsskulder		142 090
Skatteskulder		10 508
Övriga skulder		2 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	357 892
Summa kortfristiga skulder	21 772 928	26 421 961
Summa eget kapital och skulder	105 663 035	106 575 343

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	698 006	771 017
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	795 312	795 312
	1 493 318	1 566 329
Erhållen ränta	31 914	39 969
Erlagd ränta	-1 162 984	-792 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	362 248	813 906
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 197	-38 086
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	29 756	-31 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten	390 807	744 160
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-509 000	-1 018 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-509 000	-1 018 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-118 193	-273 840
Likvida medel vid årets början	1 274 621	1 548 461
Likvida medel vid årets slut	1 156 428	1 274 621
Kassa och Bank BR	1 156 428	1 274 621



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåren har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 122 417	2 864 592
Hyror, lokaler	4 800	4 800
Hyror, garage	189 000	153 000
Hyror, p-platser	110 640	88 425
Hyror, övriga	70 847	66 512
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-52 450	-32 950
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 770	-4 650
Övriga ersättningar	25 392	20 156
Summa nettoomsättning	3 467 876	3 159 885

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-85 992	0
Reparationer	-101 182	-114 782
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-87 740	-85 854
Samfällighetsavgifter	-49 624	-38 650
Försäkringspremier	-65 969	-55 550
Kabel- och digital-TV	-160 167	-154 456
Serviceavtal	-15 352	-14 148
Obligatoriska besiktningar	-9 565	-9 564
Snö- och halkbekämpning	-97 131	0
Förbrukningsinventarier	-21 388	-13 238
Fordons- och maskinkostnader	-630	0
Vatten	-88 535	-78 108
Fastighetsel	-86 339	-78 071
Uppvärmning	-508 650	-457 995
Sophantering och återvinning	-86 914	-72 044
Förvaltningsarvode drift	-7 499	-31 398
Summa driftskostnader	-1 472 676	-1 203 858

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-312 499	-247 069
Lokalkostnader	-2 800	-6 000
IT-kostnader	-3 308	-3 270
Arvode, yrkesrevisorer	-12 750	-12 125
Övriga förvaltningskostnader	-17 650	-9 730
Kreditupplysningar	0	-197
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 758	-5 408
Representation	-4 822	-9 786
Kontorsmateriel	-2 262	-1 219
Bankkostnader	-3 854	-4 847
Övriga externa kostnader	0	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-375 702	-300 651

Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till vicevärd	-22 485	0
Styrelsearvoden	-85 950	-78 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare*	0	-21 280
Övriga kostnadsersättningar	-270	-185
Sociala kostnader	-23 031	-21 338
Summa personalkostnader	-131 736	-121 553

*Arvode vicevärd redovisas detta verksamhetsår som lön till vicevärd.

Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
	113 597 469	113 597 469
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	113 597 469	113 597 469
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
	-8 559 662	-7 781 314
Årets avskrivningar		
	-778 348	-778 348
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 338 010	-8 559 662
Restvärde enligt plan vid årets slut	104 259 460	105 037 807
Varav		
Byggnader	78 708 649	79 480 579
Mark	25 500 000	25 500 000
Markanläggningar	29 962	33 291
Markinventarier	20 849	23 937
Taxeringsvärden		
Bostäder	109 000 000	109 000 000
Lokaler	1 276 000	1 276 000
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

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
	118 750	118 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	118 750	118 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
	-55 134	-38 170
Årets avskrivningar		
	-16 964	-16 964
Akkumulerade avskrivningar		
	-72 098	-55 134
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-72 098	-55 134
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 652	63 616
Varav		
Installationer	46 652	63 616



Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	73 886	65 969
Förutbetalda driftkostnader	0	10 313
Förutbetalt förvaltningsarvode	79 993	76 875
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 320	39 991
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 199	193 148

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	35 241 186	35 750 186
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-259 000	0
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 001 396	-25 939 186
Långfristig skuld vid årets slut	13 980 790	9 811 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	3,08%	2025-06-28	11 440 396,00	0,00	250 000,00	11 190 396,00
SEB	0,91%	2025-10-28	9 811 000,00	0,00	0,00	9 811 000,00
SEB	2,57%	2026-10-28	14 498 790,00	0,00	259 000,00	14 239 790,00
Summa			35 750 186,00	0,00	509 000,00	35 241 186,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår har föreningen två lån som ska villkorsändras. Dessa lån redovisas som kortfristiga 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	1 809	0
Upplupna räntekostnader	17 006	26 296
Upplupna driftskostnader	19 639	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 875	0
Upplupna elkostnader	7 242	9 322
Upplupna vattenavgifter	8 028	7 113
Upplupna värmekostnader	67 674	69 569
Upplupna kostnader för renhållning	8 081	6 132
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 081	38 834
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	169 457	259 778
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	357 892	417 045

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
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, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557541919967

Dokument

ÅR 2024-12-31 Brf Kadetten för signering
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2025-03-18 18:29:26 CET (+0100) av Ann Thosteman (AT)
Färdigställt 2025-03-26 11:09:20 CET (+0100)

Initierare

Ann Thosteman (AT)
Riksbyggen
ann.thosteman@riksbyggen.se

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf Eric Holmgren"
Signerade 2025-03-18 19:00:12 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ingeli Thunberg"
Signerade 2025-03-23 10:52:47 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEKSANDER GABELIC"
Signerade 2025-03-19 08:07:14 CET (+0100)

Julian Shabo (JS)
jush@tuta.io



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JULIAN SHABO"
Signerade 2025-03-18 21:32:21 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541919967

Rolf Silvegrim (RS)
ljungakaupinga@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf
Magnus Silvegrim Persson"
Signerade 2025-03-19 16:08:02 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2025-03-26 11:09:20 CET (+0100)

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 2024.

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 2024 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 2024 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

Verifikat

Transaktion 09222115557542527228

Dokument

2414 RB Kadetten

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2025-03-25 19:13:31 CET (+0100) av Maria
Johansson (MJ)*

Färdigställt 2025-03-26 11:08:17 CET (+0100)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"*

Signerade 2025-03-26 11:08:17 CET (+0100)

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>



STYRELSENS REDOGÖRELSE

Årets resultat 2024 uppgick till minus 433 000 kr. I resultatet ingår dock avskrivningar – som inte belastar vår kassa – med 795 000 kr. Räknar man bort avskrivningarna gav året ett plusresultat på 362 000 kr. Resultatet är dock betydligt sämre än tidigare år och förklaringen ligger främst i ökade ränteutgifter och ökade driftskostnader. För att balansera de ökade utgifterna höjde vi 2024 avgiften för första gången på många år och vi minskade vår amorteringstakt. Vi gjorde också en del mindre besparingar. Den budget för 2025 som styrelsen beslutade i höstas visar ett förbättrat rörelseresultat; minus ca 150 000 kr efter avskrivningar och ett positivt kassaflöde på ca 140 000 kr jämfört med årets negativa flöde på knappt 120 000 kr. Vi har inte hittills sett något som tyder på att den budgeten eller kassaflödesbedömningen skulle vara felaktig. Vi får väl se hur den fortsatta ränteutvecklingen ser ut framöver och vad den och andra kostnadsposter kan innebära för avgifterna men det är möjligt att vi får inrikta oss på återkommande, men förhoppningsvis mindre, höjningar för att balansera kostnadsökningar.

Vår soliditet (föreningens långsiktiga betalningsförmåga) ligger kvar på 66. Det är ett bra värde.

Två av våra tre lån är nu bundna. Ett lån på ca 14 500 000 band vi i höstas på två år till den rätt fördelaktiga räntan 2,57. Ett lån på knappt 10 000 000 som ska sättas om sent i höst har kvar en ränta sedan sötebrödsdagarna på 0,91 och ett lån på ca 11 500 000 kr är rörligt med idag (mars) räntan 3,08.

Årsredovisningen innehåller en del från och med förra året 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:

1. Nyckeltalet räntekänslighet anger hur många procent avgiften måste höjas om räntan på lånen går upp en procentenhet. En räntekänslighet om 11,3 är lite hög. Man bör sikta på under 10. Som framgår av flerårsöversikten minskar dock vår räntekänslighet långsiktigt.

2. Sparandet 92 är rätt lågt men en följd av årsresultatet.

3. Vår årsavgift är, även efter höjningarna, ett bra värde (enligt SBAB är ett värde under 800 bra). Vår skuldsättningsgrad är ett "Okej-värde"

4. Energikostnaden avser kostnad för vatten, värme och el, exklusive el i de olika lägenheterna. En energikostnad på 142 är lågt. 200 brukar sägas vara normalt.

Också kassaflödesanalysen är en nyhet sedan i fjol. 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.

Redogörelse för en del händelser i övrigt under 2024:

Vi slutförde arbetet med att ta fram en ny underhållsplan. Årsredovisningen innehåller uppgift om kostnaden för planerat underhåll de närmaste åren.

Vi bytte styrenhet, ställdon m m i undercentralen. Styrenheten började krångla lite med temperaturer och enligt Bravida hade den i det närmaste uppnått sin förväntade livslängd. Den nya styrenheten är betydligt mera datoriserad än den gamla och går att fjärrstyra via

Internet. Den förväntas ge viss besparing och den förenklar arbetet med att t.ex. ställa in temperaturer eftersom det nu kan ske via telefon eller dator. Dessutom övervakar den temperaturer på ett helt annat sätt än den gamla och larmar vid temperaturfall eller andra fel. Bl.a. håller den kontinuerlig kontroll på den ur hälsosynpunkt kanske viktigaste temperaturen, den på varmvattnet. Varmvattnet måste hålla en viss temperatur för att förhindra tillväxt av legionellabakterier.

Vi sa upp avtalet med den leverantör som under många år försett våra trapphus med mattor. Mattorna gav ett ombonat intryck och samlade upp en del smuts men mot det ställde vi kostnaden på närmare 30 000 kr per år. I ett läge då räntor och driftskostnader tar en allt större del av vår budget och det dessutom är svårt att spara in på andra driftskostnader, valde vi att sluta med mattorna. Det är inte omöjligt att de kommer tillbaka framöver men för närvarande är det inte aktuellt att ta tillbaka dem.

Vi rensade bort övergivna cyklar från källaren och vi satte in cykelställ i respektive cykelkällare.

Vi gav möjlighet till att sambeställa underhåll av balkonginglasningar.

Hagabergs samfällighet hamlade lindarna på parkeringen vilket medförde att lindlusens nedsmutsning av parkerade bilar minskade rätt ordentligt.

Vi inledde renovering av de rätt vildvuxna häckarna runt uteplatserna. Det arbetet fortsätter i vår.

Tele2 uppgraderade sitt nätverk.

Vi hade en trevlig trädgårdsdag den 25 augusti och sedvanligt och välbesökt adventsmingel den 1 advent.

Som nya inflyttande medlemmar välkomnades Håkan och Berit Jonsson (ingång 20), Robert och Madeleine Szente (ingång 36), Kristina Hedin (ingång 22), Åke Magnusson (ingång 40) samt Per Wiström och Hafdis Haraldsdottir (ingång 22).

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 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.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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.

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.

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

