

---

# Årsredovisning

**RBF KLINTEHUS NR 1**  
**1/1 2013 - 31/12 2013**  
**Org nr 734000-4303**

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



# Att bo i bostadsrätt

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 på 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 teck-

nats 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag 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.

**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
KLINTEHUS NR 1**

**Ordinarie föreningsstämma  
tisdagen den 20 maj 2014 kl 18.00.**

**Lokal: Restaurangen**

**DAGORDNING**

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
6. Val av rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
20. Stämmans avslutande.

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF KLINTEHUS NR 1  
får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

## Ordinarie ledamöter

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Kurt Bolin         | Ordförande |
| Elisabeth Domnauer | Ledamot    |
| Eva Georgson       | Ledamot    |
| Ingrid Bolin       | Ledamot    |

## Utsedd av

|         |
|---------|
| Stämman |
| Stämman |
| Stämman |
| Stämman |

## Styrelsesuppleanter

|                  |            |
|------------------|------------|
| Jan-Eve Holmberg | Stämman    |
| Peter Klerebring | Stämman    |
| Erik Cramér      | Riksbyggen |

## Ordinarie revisorer

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Mikael Pettersson | Stämman |
| Bl Redovisning    | Stämman |

## Valberedning

|           |         |
|-----------|---------|
| Styrelsen | Stämman |
|-----------|---------|

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sicklings 1:127 Klinte i Region Gotland med 50 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1974 och 1976. Fastighetens adresser är Donnersgatan 4-6, Skolkvior 2-52 och Herlitzgatan 1-35 i Klintehamn.

## Lägenhetsfördelning:

| 1 rop | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2     | 10    | 18    | 14    | 6     |

## Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 2       | 34     | 20        |

Total bostadsarea: 3 300 kvm  
Total lokalarea: 311 kvm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa (från 1/1-14 har föreningen bytt till Folksam).  
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

#### Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Visby har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.  
Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Visby.  
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

#### Underhåll och miljö

##### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 96 282 kr och planerat underhåll för 67 596 kr som avser kanalrensning och fallskydd.

##### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 100 000 kr för 2014 gällande byta av duc.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

#### Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.  
Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

#### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

##### Allmänt

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.

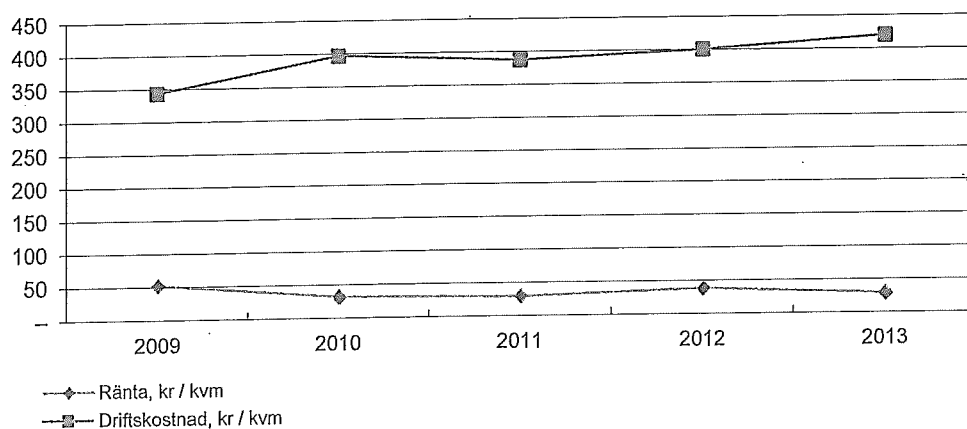
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 13 juni 2013. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 57

## Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. mindre underhåll och räntekostnader.

### Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



| Resultat och ställning (tkr)          | 2013  | 2012  | 2011  | 2010    | 2009  |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|---------|-------|
| Rörelsens intäkter                    | 2 327 | 2 277 | 2 172 | 2 087   | 2 005 |
| Årets resultat                        | 346   | - 556 | - 199 | - 1 229 | 127   |
| Resultat efter fondförändringar       | 91    | - 14  | - 155 | - 226   | - 24  |
| Balansomslutning                      | 5 628 | 5 284 | 5 959 | 6 255   | 7 620 |
| Soliditet %                           | 31%   | 27%   | 33%   | 35%     | 45%   |
| Likviditet %                          | 560%  | 480%  | 435%  | 443%    | 611%  |
| Avgifts- och hyresbortfall %          | 0,27% | 0,51% | 0,47% | 0,45%   | 0,52% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 592   | 580   | 558   | 526     | 501   |
| Driftskostnad, kr / kvm               | 420   | 401   | 387   | 397     | 344   |
| Ränta, kr / kvm                       | 29    | 38    | 29    | 32      | 52    |
| Underhållsfond, kr / kvm              | 467   | 397   | 547   | 559     | 837   |
| Lån, kr / kvm                         | 966   | 973   | 979   | 1 001   | 1 023 |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.  
Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

## Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja med 2 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 592 kr/kvm/år.

## Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 9 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## **Avtal**

Föreningen har följande avtal:

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen | Teknisk förvaltning   |
| Riksbyggen | Fastighetsservice     |
| Riksbyggen | Driftövervakning      |
| Geab       | El                    |
| Telia      | Kabeltv               |

## **Förslag till disposition beträffande föreningens resultat Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)**

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Balanserat resultat                     | -348 812      |
| Årets resultat före fondförändring      | 345 881       |
| Årets fondavsättning                    | -322 760      |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | <u>67 596</u> |
| Summa underskott                        | -258 095      |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Att balansera i ny räkning | -258 095 |
|----------------------------|----------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                     | Not | 2013-01-01<br>2013-12-31 | 2012-01-01<br>2012-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                       |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyror                           | 1   | 2 310 486                | 2 270 372                |
| Hyses- och avgiftsbortfall                      | 2   | - 6 351                  | - 11 560                 |
| Övriga avgifter                                 |     | 3 000                    | 3 600                    |
| Övriga förvaltningsintäkter                     | 3   | 19 446                   | 14 816                   |
|                                                 |     | <u>2 326 581</u>         | <u>2 277 228</u>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                      |     |                          |                          |
| Reparationer                                    |     | - 96 283                 | - 79 671                 |
| Planerat underhåll                              | 4   | - 67 596                 | - 864 710                |
| Fastighetsavgift/skatt                          |     | - 70 450                 | - 80 984                 |
| Driftkostnader                                  | 5   | -1 517 248               | -1 447 107               |
| Övriga kostnader                                | 6   | - 9 933                  | - 13 842                 |
| Personalkostnader                               | 7   | - 59 542                 | - 65 638                 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar            | 8   | - 83 737                 | - 177 696                |
|                                                 |     | <u>-1 904 788</u>        | <u>-2 729 648</u>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>421 793</b>           | <b>- 452 420</b>         |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>         |     |                          |                          |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar |     | 123                      | 150                      |
| Ränteintäkter och liknande poster               | 9   | 29 196                   | 34 188                   |
| Räntekostnader och liknande poster              | 10  | - 105 231                | - 137 993                |
|                                                 |     | <u>- 75 912</u>          | <u>- 103 655</u>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>345 881</b>           | <b>- 556 075</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                           |     | <b>345 881</b>           | <b>- 556 075</b>         |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>           |     |                          |                          |
| Avsättning till underhållsfond                  |     | - 322 760                | - 322 760                |
| Ianspråktagande av underhållsfond               |     | 67 596                   | 864 710                  |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>            |     | <b>90 717</b>            | <b>- 14 125</b>          |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2013-12-31       | 2012-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                  |                  |
| Byggnader och mark                           | 11  | 3 324 878        | 3 401 855        |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 12  | 40 560           | 47 320           |
|                                              |     | <u>3 365 438</u> | <u>3 449 175</u> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                  |                  |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 13  | 1 500            | 1 500            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>3 366 938</b> | <b>3 450 675</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                  |                  |
| Kundfordringar                               |     | 60               | —                |
| Övriga fordringar                            | 14  | 4 454            | 4 626            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 158 795          | 150 084          |
|                                              |     | <u>163 309</u>   | <u>154 710</u>   |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              |     |                  |                  |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen          | 16  | 1 500 000        | 1 000 000        |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                  |                  |
| Avräkning med Swedbank                       |     | 598 173          | 678 254          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>2 261 482</b> | <b>1 832 964</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>5 628 420</b> | <b>5 283 639</b> |

| Belopp i kr | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|-------------|-----|------------|------------|
|-------------|-----|------------|------------|

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

17

#### Bundet eget kapital

Insatser

328 546

328 546

Underhållsfond

1 688 035

1 432 871

2 016 581

1 761 417

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

- 348 812

- 334 687

Årets resultat

345 881

- 556 075

Avsättning till underhållsfond

- 322 760

- 322 760

Ianspråktagande av underhållsfond

67 596

864 710

- 258 095

- 348 812

#### Summa eget kapital

1 758 487

1 412 605

### Långfristiga skulder

Fastighetslån

18

3 466 076

3 488 780

### Kortfristiga skulder

Fastighetslån, kortfristiga

18

22 704

23 168

Leverantörsskulder

105 117

10 094

Skatteskulder

8 250

6 735

Medlemmarnas reparationsfonder

12 286

12 286

Övriga kortfristiga skulder

19

8 833

38 257

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

246 667

291 713

403 857

382 253

#### Summa skulder

3 869 933

3 871 033

## SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 628 420

5 283 639

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

5 396 000

5 396 000

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m. m.

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

## Fordringar

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

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar  | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår    |
|-----------------------------------|------------------|----------|-----------|
| Byggnader                         | Rak              | 50       | 2033      |
| Sophus                            | Rak              | 5        | 2013      |
| P-platser, skärmtak, gräsklippare | Rak              | 10       | 2014+2020 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

**2013-12-31 2012-12-31**

### Not 1 Årsavgifter och hyror

|                       |                  |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 953 133        | 1 914 838        |
| Årsavgifter, lokaler  | 304 884          | 298 874          |
| Hyror, p-platser      | 52 469           | 56 660           |
|                       | <u>2 310 486</u> | <u>2 270 372</u> |

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

|                                       |                |                 |
|---------------------------------------|----------------|-----------------|
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | - 6 351        | - 11 560        |
|                                       | <u>- 6 351</u> | <u>- 11 560</u> |

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

|                        |               |               |
|------------------------|---------------|---------------|
| Inkassointäkter        | 3 155         | 14 816        |
| Övriga rörelseintäkter | 16 291        | —             |
|                        | <u>19 446</u> | <u>14 816</u> |

### Not 4 Planerat underhåll

|                              |               |                |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Lokaler, gemensamma utrymmen | —             | 782 210        |
| Ventilation                  | 50 784        | —              |
| Huskroppar                   | 16 812        | —              |
| Gårdar och grönanläggningar  | —             | 82 500         |
|                              | <u>67 596</u> | <u>864 710</u> |

### Not 5 Driftkostnader

|                        |         |         |
|------------------------|---------|---------|
| Företagsförsäkring     | 46 925  | 37 238  |
| Förvaltningsarvode     | 185 269 | 179 242 |
| Kabel-TV               | 44 520  | 44 520  |
| IT-kostnader           | 8 924   | 11 057  |
| Juridiska kostnader    | 3 964   | 19 772  |
| Arvode, yrkesrevisorer | 12 500  | 8 000   |

**2013-12-31 2012-12-31**

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Möteskostnader                    | 20 176           | 498              |
| Övriga förvaltningskostnader      | 2 903            | 10 237           |
| Fastighetsskötsel                 | 199 323          | 192 841          |
| Trädgårdsskötsel                  | 18 418           | 13 393           |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 6 500          | - 10 500         |
| Städning gemensamma utrymmen      | 2 072            | 12 164           |
| Obligatoriska besiktningar        | 21 238           | —                |
| Snö- och halkbekämpning           | 23 559           | 11 926           |
| Ersättningar till hyresgäster     | 1 234            | —                |
| Förbrukningsmateriel              | 15 237           | 13 590           |
| Fordons- och maskinkostnader      | 15 077           | 16 433           |
| Vatten                            | 163 736          | 174 182          |
| El                                | 104 041          | 108 772          |
| Uppvärmning                       | 552 787          | 522 373          |
| Sophantering och återvinning      | 81 845           | 81 369           |
|                                   | <u>1 517 248</u> | <u>1 447 107</u> |

**Not 6 Övriga kostnader**

|                                       |              |               |
|---------------------------------------|--------------|---------------|
| Kontorsmateriel                       | 2 899        | 5 893         |
| Telefon och porto                     | 6 033        | 6 789         |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 1            | 160           |
| Medlems- och föreningsavgifter        | 1 000        | 1 000         |
|                                       | <u>9 933</u> | <u>13 842</u> |

**Not 7 Personalkostnader**

|                                                 |               |               |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader |               |               |
| Styrelsearvode                                  | 43 800        | 51 500        |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda        | 1 555         | —             |
| Föreningsvald revisor                           | 1 400         | 1 400         |
| Sociala kostnader                               | 12 787        | 12 738        |
|                                                 | <u>59 542</u> | <u>65 638</u> |

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

|                                         |               |                |
|-----------------------------------------|---------------|----------------|
| Byggnader                               | 105 033       | 105 033        |
| Markanläggningar                        | - 28 056      | 46 645         |
| Sophus                                  | —             | 19 258         |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 760         | 6 760          |
|                                         | <u>83 737</u> | <u>177 696</u> |

**Not 9 Ränteintäkter och liknande poster**

|                                                   |               |               |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank        | 582           | 747           |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 28 592        | 30 441        |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar                | —             | 2 990         |
| Övriga ränteintäkter                              | 22            | 9             |
|                                                   | <u>29 196</u> | <u>34 188</u> |

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 105 231        | 136 936        |
| Övriga räntekostnader         | —              | 1 057          |
|                               | <u>105 231</u> | <u>137 993</u> |

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

## Vid årets början

|                          |                  |                  |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Byggnader                | 5 251 640        | 5 251 640        |
| Mark                     | 136 300          | 136 300          |
| Standardförbättringar    | 96 294           | 96 294           |
| Markanläggning           | 466 449          | 466 449          |
| Summa anskaffningsvärden | <u>5 950 683</u> | <u>5 950 683</u> |

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader             | -1 958 029        | -1 852 996        |
| Standardförbättringar | - 96 294          | - 77 036          |
| Markanläggningar      | - 494 505         | - 447 860         |
|                       | <u>-2 548 828</u> | <u>-2 377 892</u> |

## Årets avskrivning byggnader

## Årets avskrivning standardförbättringar

## Årets avskrivning markanläggningar

## Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

|                                      |                   |                   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | - 105 033         | - 105 033         |
|                                      | —                 | - 19 258          |
|                                      | 28 056            | - 46 645          |
|                                      | <u>-2 625 805</u> | <u>-2 548 828</u> |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | <u>3 324 878</u>  | <u>3 401 855</u>  |
| Varav                                |                   |                   |
| Byggnader                            | 3 188 578         | 3 293 611         |
| Mark                                 | 136 300           | 136 300           |
| Markanläggningar                     | —                 | - 28 056          |

**2013-12-31 2012-12-31**

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärden       |            |            |
| bostäder              | 17 828 000 | 16 026 000 |
| lokaler               | 995 000    | 1 373 000  |
| Totalt taxeringsvärde | 18 823 000 | 17 399 000 |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                              |           |           |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|
| Anskaffningsvärden                           |           |           |
| Vid årets början                             |           |           |
| Maskiner                                     | 142 916   | 142 916   |
| Inventarier och verktyg                      | 37 820    | 37 820    |
| Installationer                               | 36 000    | 36 000    |
| Summa anskaffningsvärden                     | 216 736   | 216 736   |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan       |           |           |
| Vid årets början                             |           |           |
| Maskiner                                     | - 95 596  | - 88 836  |
| Inventarier och verktyg                      | - 37 820  | - 37 820  |
| Installationer                               | - 36 000  | - 36 000  |
|                                              | - 169 416 | - 162 656 |
| Årets avskrivningar                          |           |           |
| Maskiner                                     | 6 760     | 6 760     |
|                                              | 6 760     | 6 760     |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | - 176 176 | - 169 416 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut         | 40 560    | 47 320    |
| Varav                                        |           |           |
| Maskiner                                     | 40 560    | 47 320    |

**Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                  |       |       |
|--------------------------------------------------|-------|-------|
| 3 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen | 1 500 | 1 500 |
|                                                  | 1 500 | 1 500 |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                               |       |       |
|-------------------------------|-------|-------|
| Skattekonto                   | 4 454 | 282   |
| Andra kortfristiga fordringar | —     | 4 344 |
|                               | 4 454 | 4 626 |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter          | 8 250          | 2 790          |
| Förutbetalda försäkringspremier | 46 925         | 46 925         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode  | 99 910         | 96 659         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift     | 3 710          | 3 710          |
|                                 | <u>158 795</u> | <u>150 084</u> |

**Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

|                                     |           |           |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 1 500 000 | 1 000 000 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|

| Typ      | Saldo     | Ränta | Slutdatum  |
|----------|-----------|-------|------------|
| 90 dagar | 1 500 000 | 2,20  | 2014-01-03 |

| Not 17 Eget kapital                 | Bundet                  | Bundet   | Bundet              | Fritt                  | Fritt             |
|-------------------------------------|-------------------------|----------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                     | Upplåtelse-<br>avgifter | Insatser | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Vid årets början                    | —                       | 328 546  | 1 432 871           | 207 263                | - 556 075         |
| Disposition enl årsstämmobeslut     |                         |          |                     | - 556 075              | 556 075           |
| Avsättning till underhållsfond      |                         |          | 322 760             | - 322 760              |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond   |                         |          | - 67 596            | 67 596                 |                   |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | —                       | —        |                     |                        |                   |
| Årets resultat                      |                         |          |                     |                        | 345 881           |
| Vid årets slut                      | —                       | 328 546  | 1 688 035           | - 603 976              | 345 881           |

**Not 18 Fastighetslån**

|                            |                  |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetslån              | 3 488 780        | 3 511 948        |
| Avgår nästa års amortering | - 22 704         | - 23 168         |
| Skuld vid årets slut       | <u>3 466 076</u> | <u>3 488 780</u> |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,01%

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld       | Nya lån | Årets amort.  | Utg. skuld       |
|--------------|-------|-------------|------------------|---------|---------------|------------------|
| STADSHYPOTEK | 2,56% | 2014-04-02  | 1 218 372        |         |               | 1 218 372        |
| STADSHYPOTEK | 3,62% | 2018-09-30  | 2 293 576        |         | 23 168        | 2 270 408        |
|              |       |             | <b>3 511 948</b> |         | <b>23 168</b> | <b>3 488 780</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 22 704 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.



**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

|                                    |              |               |
|------------------------------------|--------------|---------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | —            | 27 749        |
| Avräkning LÅN                      | 8 833        | 10 508        |
|                                    | <u>8 833</u> | <u>38 257</u> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                            |                |                |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och sociala avgifter        | —              | 439            |
| Upplupna räntekostnader                    | 18 214         | 16 371         |
| Upplupna elkostnader                       | 13 967         | 14 729         |
| Upplupna värmekostnader                    | 67 694         | 76 370         |
| Upplupna styrelsearvoden                   | —              | 1 400          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 146 792        | 182 404        |
|                                            | <u>246 667</u> | <u>291 713</u> |

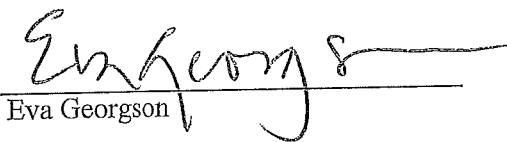
Klintehamn den 12/3-14



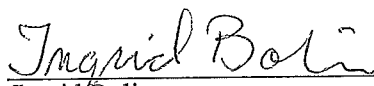
Kurt Bolin



Elisabeth Domnauer

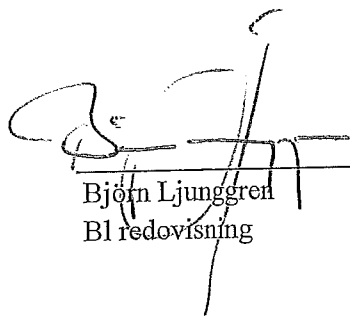


Eva Georgson



Ingrid Bolin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2014.

Björn Ljunggren  
B1 redovisningMikael Pettersson  
Brf Klintehus 1

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Klintehus nr 1**  
Org.nr 734000-4303

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Klintehus nr 1 för räkenskapsåret 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

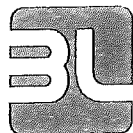
En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller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

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Klintehus nr 1 för räkenskapsåret 2013.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

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

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

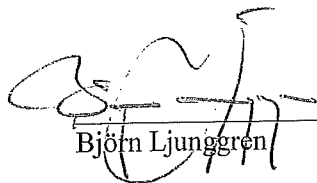
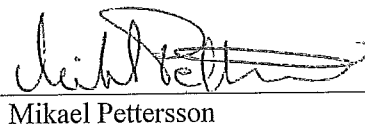
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Visby den 16 april 2014

  
Björn Ljunggren  
Mikael Pettersson

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Ansvarsförbindelser

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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