
Årsredovisning

RBF KLINTEHUS NR 1
1/1 2014 - 31/12 2014
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 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 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 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.

**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
KLINTEHUS NR 1**

**Ordinarie föreningsstämma
måndagen den 11 maj 2015 kl 18.00.**

Lokal: Hamncaféet

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 (även extern) 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 föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
20. Stämmans avslutande.

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sicklings 1:127 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:	3 611 m ²
Total lokalaria:	171 m ²

Årets taxeringsvärde	18 823 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 823 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 552 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 76 tkr och planerat underhåll för 325 tkr.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 89 154 kr för 2015 som avser torktumlare och staket.

Föreningens underhållsfond

Årets resultat är 231 519 och sedan sätts det av 322 760 till underhåll, man använder sig av 325 514 till underhåll under året så resultat efter fond blir 234 273.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
El	169
Fönster och dörrar	157

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Visby har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemskap och organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar på Gotland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Geab	El
Telia	Kabel-TV

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Jan-Eve Holmberg	Ordförande
Elisabeth Domnauer	Ledamot
Eva Georgson	Ledamot
Ingrid Bolin	Ledamot
Erik Cramér	Ledamot

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Erik Jakobsson	Stämman
Peter Klerebring	Stämman
Malin Ohlsson	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Bl Ljunggren	Stämman
Mikael Pettersson	Stämman

Valberedning

Styrelsen	Stämman
-----------	---------

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. driftskostnaderna har ökat.

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med GEAB som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 112 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 321 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens tillgångar och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till

58

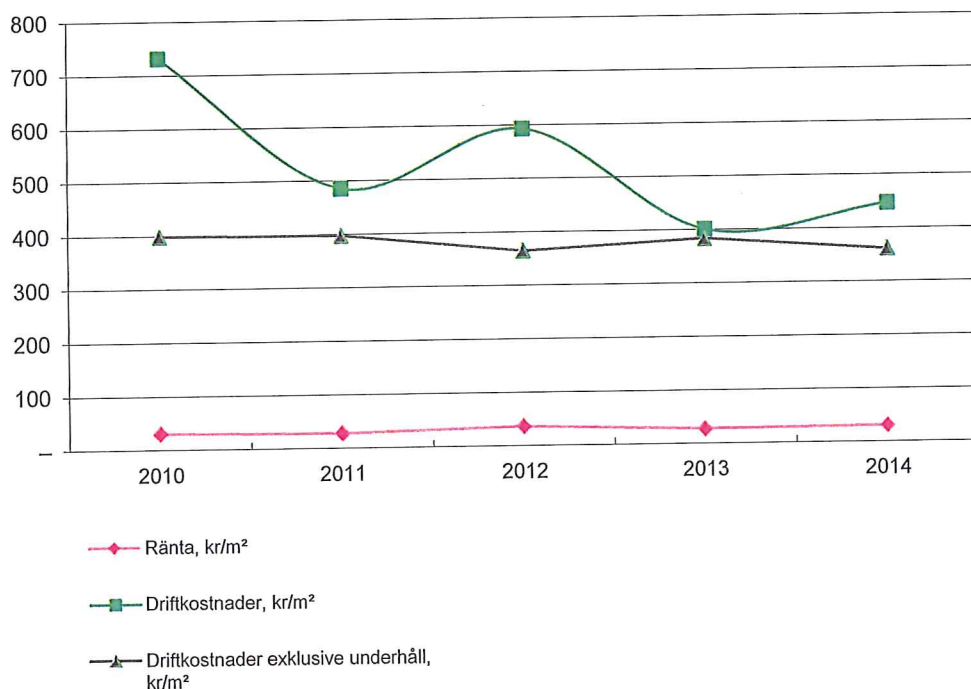
Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	2 376	2 327	2 277	2 172	2 087
Årets resultat	209	346	- 556	- 199	- 1 229
Resultat före avskrivningar	321				
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 1				
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	85	85	85	77	69
Balansomslutning	5 766	5 628	5 284	5 959	6 255
Kassaflöde, indirekt metod	236				
Soliditet	34%	31%	27%	33%	35%
Likviditet	707%	560%	480%	435%	443%
Avgifts- och hyresbortfall	0,33%	0,27%	0,51%	0,47%	0,45%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	552	541	530	510	481
Driftkostnader, kr/m ²	447	401	593	486	733
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	361	383	365	397	399
Ränta, kr/m ²	30	28	36	28	30
Underhållsfond, kr/m ²	446	446	379	522	534
Lån, kr/m ²	916	922	929	935	956

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Till årsstämman behandlings finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-258 095
Årets resultat före fondförändring	209 471
Årets fondavsättning	-322 760
Årets ianspråktagande av underhållsfond	325 514
Summa underskott	-45 869

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-45 869
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 362 512	2 304 135
Övriga rörelseintäkter	2	13 035	22 446
Summa rörelseintäkter,		2 375 547	2 326 581
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 690 881	-1 517 840
Fastighetsadministration	4	- 215 500	- 243 669
Personalkostnader	5	- 59 783	- 59 542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 111 793	- 83 737
Summa rörelsekostnader		-2 077 957	-1 904 788
Rörelseresultat		297 590	421 793
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	138	123
Övriga ränteintäkter och liknande poster	8	26 616	29 196
Räntekostnader och liknande poster	9	- 114 873	- 105 231
Summa finansiella poster		- 88 119	- 75 912
Resultat efter finansiella poster		209 471	345 881
Årets resultat		209 471	345 881

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	3 219 844	3 324 878
Inventarier, verktyg och installationer	11	33 800	40 560
Summa materiella anläggningstillgångar		3 253 644	3 365 438
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		3 255 144	3 366 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		120	60
Övriga fordringar	13	11 531	4 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	165 766	158 795
Summa kortfristiga fordringar		177 417	163 309
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	1 800 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 800 000	1 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	533 761	598 173
Summa kassa och bank		533 761	598 173
Summa omsättningstillgångar		2 511 177	2 261 482
SUMMA TILLGÅNGAR		5 766 322	5 628 420

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		328 546	328 546
Fond för yttre underhåll		1 685 281	1 688 035
Summa bundet eget kapital		2 013 827	2 016 581
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 255 341	- 603 976
Årets resultat		209 471	345 881
Summa fritt eget kapital		- 45 869	- 258 095
Summa eget kapital		1 967 958	1 758 487
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	3 443 372	3 466 076
Summa långfristiga skulder		3 443 372	3 466 076
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	22 704	22 704
Leverantörsskulder	19	110 476	105 117
Skatteskulder	20	5 602	8 250
Övriga kortfristiga skulder	21	32 631	21 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	183 579	246 667
Summa kortfristiga skulder		354 992	403 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 766 322	5 628 420
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		5 396 000	5 396 000
Summa ställda säkerheter		5 396 000	5 396 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	209 471	345 881
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	111 793	83 737
	321 264	429 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	321 264	429 618
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-14 108	-8 599
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-48 865	22 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten	258 292	443 087
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-22 704	-23 168
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22 704	-23 168
Årets kassaflöde	235 588	419 919
Likvida medel vid årets början	2 098 173	1 678 254
Likvida medel vid årets slut	2 333 760	2 098 173

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- 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.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	50	2033
P-platser, skärmtak, gräsklippare	Linjär	10	2014 + 2020

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 992 196	1 953 133
Årsavgifter, lokaler	324 711	304 884
Hyror, p-platser	53 502	52 469
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 500	-
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 7 397	- 6 351
	<u>2 362 512</u>	<u>2 304 135</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	3 500	3 000
Inkassointäkter	5 535	3 155
Övriga rörelseintäkter	<u>4 000</u>	<u>16 291</u>
	<u>13 035</u>	<u>22 446</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	76 116	96 283
Underhåll	325 514	67 596
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	59 638	70 450
Försäkringspremier	46 925	46 925
Kabel- och digital-TV	69 838	44 520
Fastighetsskötsel	203 984	199 323
Trädgårdsskötsel	8 111	18 418
Återbäring från Riksbyggen	- 6 400	- 6 500
Städning gemensamma utrymmen	-	2 072
Obligatoriska besiktningar	-	21 238
Snö- och halkbekämpning	12 076	23 559
Ersättningar till hyresgäster	-	1 234
Förbrukningsmateriel	8 200	15 237
Fordons- och maskinkostnader	14 941	15 077
Vatten	166 135	163 736
El	98 821	104 041
Uppvärmning	535 663	552 787
Sophantering och återvinning	<u>71 320</u>	<u>81 845</u>
	<u>1 690 881</u>	<u>1 517 840</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	164 356	185 269
IT-kostnader	6 724	8 924
Juridiska kostnader	8 194	3 964
Arvode, yrkesrevisorer	8 500	12 500
Möteskostnader	14 992	20 176
Övriga förvaltningskostnader	4 209	2 903
Kontorsmateriel	1 815	2 899
Telefon och porto	5 210	6 033
Konstaterade förluster hyror/avgifter	—	1
Medlems- och föreningsavgifter	1 500	1 000
	<u>215 500</u>	<u>243 669</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	30 000	30 000
Fast styrelsearvode	16 900	13 800
Sammanträdesarvoden	—	1 555
Övriga ersättningar	1 400	1 400
Föreningsvald revisor	11 483	12 787
Sociala kostnader	<u>59 783</u>	<u>59 542</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	105 033	105 033
Markanläggningar	—	- 28 056
Maskiner och inventarier	6 760	6 760
	<u>111 793</u>	<u>83 737</u>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	138	123
	<u>138</u>	<u>123</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	488	582
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	23 770	28 592
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 295	—
Övriga ränteintäkter	63	22
	<u>26 616</u>	<u>29 196</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	114 873	105 231
	<u>114 873</u>	<u>105 231</u>

Not 10 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

5 950 683 5 950 683

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 063 062	-1 958 029
Standardförbättringar	- 96 294	- 96 294
Markanläggningar	- 466 449	- 494 505
	-2 625 805	-2 548 828

Årets avskrivning byggnader

- 105 033 - 105 033

Årets avskrivning markanläggningar

- 28 056

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 730 839 -2 625 805

Restvärde enligt plan vid årets slut

3 219 844 3 324 878

Varav

Byggnader	3 083 544	3 188 578
Mark	136 300	136 300

Not 11 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	- 102 356	- 95 596
Inventarier och verktyg	- 37 820	- 37 820
Installationer	- 36 000	- 36 000
	- 176 176	- 169 416

Årets avskrivningar

Maskiner - 6 760 - 6 760

- 6 760 - 6 760

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 182 936 - 176 176

Restvärde enligt plan vid årets slut

33 800 40 560

Varav

Maskiner	33 800	40 560
----------	--------	--------

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

3 Aktier och andelar i intresseföretag	1 500	1 500
	<u>1 500</u>	<u>1 500</u>

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	4 517	4 454
Andra kortfristiga fordringar	7 014	—
	<u>11 531</u>	<u>4 454</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 115	8 250
Förutbetalda försäkringspremier	46 994	46 925
Förutbetalt förvaltningsarvode	92 085	99 910
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 212	3 710
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 200	—
Övriga periodiserade kostnader	10 160	—
	<u>165 766</u>	<u>158 795</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				1 800 000	1 500 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	600 000	0,70	2015-01-23		
90 dagar	1 200 000	1,05	2015-01-07		
				<u>1 800 000</u>	<u>1 500 000</u>

Not 16 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	533 761	598 173
	<u>533 761</u>	<u>598 173</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	328 546	1 688 035	- 603 976	345 881
Disposition enl årsstämmbeslut			345 881	- 345 881
Avsättning till underhållsfond		322 760	- 322 760	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 325 514	325 514	
Årets resultat				<u>209 471</u>
Vid årets slut	328 546	1 685 281	- 255 341	209 471

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	3 466 076	3 488 780
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 22 704	- 22 704
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	3 443 372	3 466 076

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,98%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,35%	2015-01-02	1 218 372		1 218 372
STADSHYPOTEK	3,62%	2018-09-30	2 270 408	22 704	2 247 704
			3 488 780	22 704	3 466 076

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

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	110 476	105 117
	110 476	105 117

Not 20 Skatteskulder

Skatteskulder	5 596	4 102
Beräknad fastighetsskatt	70 800	74 596
Betald preliminärskatt	- 70 794	- 70 448
	5 602	8 250

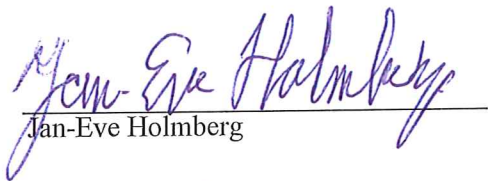
Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	359	12 286
Skuld sociala avgifter och skatter	25 114	—
Avräkning lån	7 158	8 833
	32 631	21 119

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	13 778	18 214
Upplupna elkostnader	7 232	13 967
Upplupna värmekostnader	67 039	67 694
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 611	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	92 919	146 792
	<u>183 579</u>	<u>246 667</u>

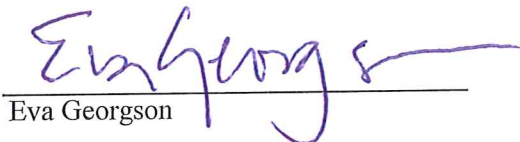
Klintehamn den 20 mars 2015



Jan-Eve Holmberg



Elisabeth Domnauer



Eva Georgson



Ingrid Bolin

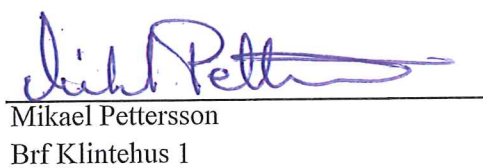


Erik Cramér

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2015.



Björn Ljunggren
Bl Redovisning



Mikael 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 2014.

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 2014-12-31 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 2014.

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 revisionssed 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 26 mars 2015

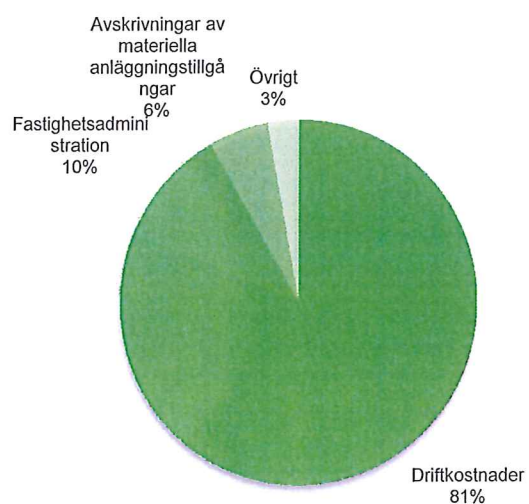

Björn Ljunggren

Mikael Pettersson

Nyckeltal

Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	1 690 881	1 517 840
Fastighetsadministration	215 500	243 669
Personalkostnader	59 783	59 542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	111 793	83 737
Summa kostnader	2 077 957	1 904 788



Ordlista

Anläggningsstillgångar

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.

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.

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

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.