

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Klintehus nr 1
Org nr: 734000-4303



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Klintehus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Region Gotland.

Årets resultat är högre än föregående år med anledning att mindre underhåll har utförts. Föreningens likviditet har under året förändrats från 370 % till 603 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 112 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 536 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via fastighetsmäklaren Proinova.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	18	14	6	50

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Carport	P-platser
2	34	20

Total tomtarea	10 224 m ²
Total bostadsarea	3 611 m ²
Total lokalarea	171 m ²

Årets taxeringsvärde	18 349 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 349 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsdrift	Riksbyggen
Källsortering	Ragnsells
El	Geab
Fiber	Telia

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 90 tkr och planerat underhåll för 33 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 354 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 98 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 322 700 kr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ny ventilation Banken	2010
Byte värmexlare	2011
Målning av fönster	2012
Asfalt	2012
Målning av ytterdörrar	2014
Nytt staket runt området	2014
Tvättstugeutrustning	2015
Portar och dörrar	2015
Installation av värme	2015
Målning av trapphus	2016
Lekplats	2016
Parkamaturer	2016
Fönsterbyte	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	33 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Håkansson	Ordförande	2019
Elisabeth Domnauer	Ledamot	2019
Inger Kraft	Sekreterare	2020
Jan Nyborg	Ledamot	2020
Ingrid Bolin	Ledamot (slutat 2018)	2018
Erik Cramér	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christian Salas Ramos	Suppleant	2019
Olov Gibson	Suppleant	2020
Rita Muttoni Ekelund	Suppleant	2020
Malin Ohlsson	Suppleant Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Ljunggren	Extern Revisor	2019
Mikael Pettersson	Intern revisor	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gungerd Holmstedt (sammankallande)	2019
Ragna Nordström	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 3,5 %.

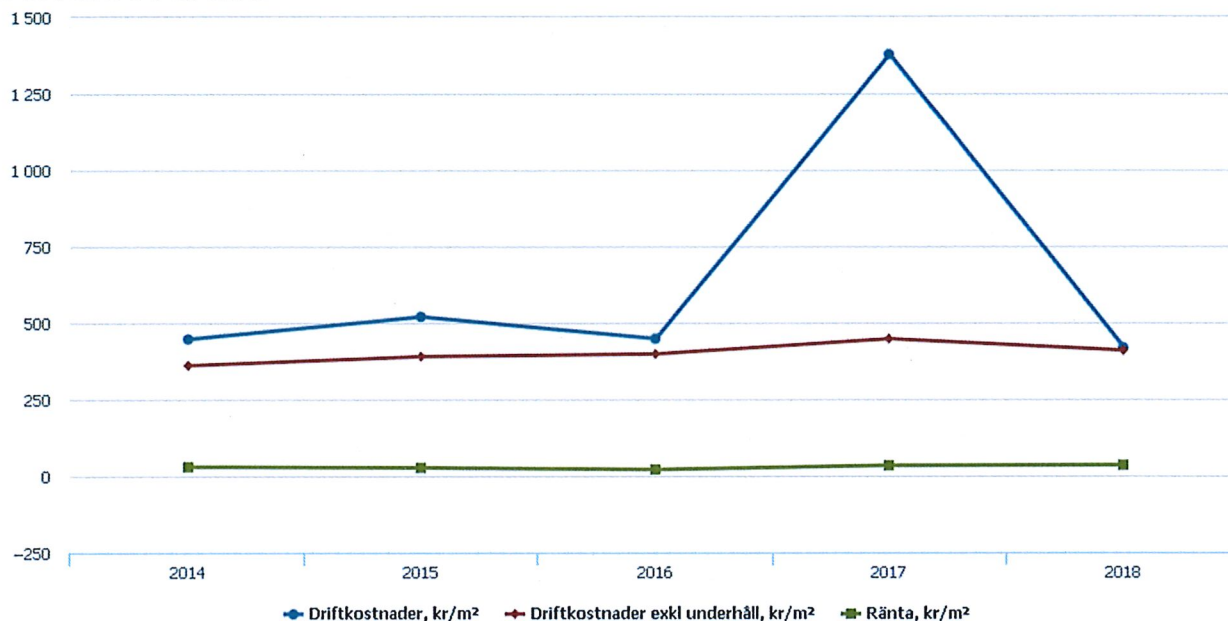
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 596 kr/m²/år.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda:

- 3-årigt elhandelsavtalet 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.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 375	2 299	2 356	2 360	2 366
Resultat efter finansiella poster	424	-2 964	217	-27	209
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	213	-3 175	6	-238	-1
Avsättning till underhållsfond kr/m²	85	85	85	85	85
Balansomslutning	5 538	6 142	4 886	5 793	4 766
Kassaflöde, indirekt metod	-405	1 361	-797	32	236
Soliditet %	-7	-13	44	34	34
Likviditet %	603	370	325	597	707
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	586	577	552	552	552
Driftkostnader, kr/m²	418	1 378	448	520	447
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	409	447	398	390	361
Ränta, kr/m²	35	34	21	27	30
Underhållsfond, kr/m²	176	99	437	401	446
Lån, kr/m²	1 477	1 736	582	910	916
Skuldkvot	2,32	2,48	0,90	1,39	1,46

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	328 546	374 625	1 454 569	-2 964 422
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 964 422	2 964 422
Reservering underhållsfond		322 760	-322 760	
Ianspråktagande av underhållsfond		-32 700	32 700	
Årets resultat				424 436
Vid årets slut	328 546	664 685	-1 799 913	424 436

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 509 853
Årets resultat	424 436
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-322 760
Årets ianspråktagande av underhållsfond	32 700
Summa	-1 375 477

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 1 375 477**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 374 809	2 298 602
Övriga rörelseintäkter	Not 3	172 002	182 528
Summa rörelseintäkter		2 546 811	2 481 130
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 579 936	-4 889 785
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 614	-211 231
Personalkostnader	Not 6	-156 159	-118 922
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-111 793	-111 793
Summa rörelsekostnader		-2 003 501	-5 331 731
Rörelseresultat		543 310	-2 850 600
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 200	6 900
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	537	685
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-126 610	-121 406
Summa finansiella poster		-118 873	-113 821
Resultat efter finansiella poster		424 436	-2 964 422
Årets resultat		424 436	-2 964 422

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 799 713	2 904 746
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	6 760	13 520
Summa materiella anläggningstillgångar		2 806 473	2 918 266
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	75 000	75 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		75 000	75 000
Summa anläggningstillgångar		2 881 473	2 993 266
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	28 672	28 672
Övriga fordringar	Not 15	12 556	7 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	90 211	182 720
Summa kortfristiga fordringar		131 439	219 318
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 524 912	2 929 482
Summa kassa och bank		2 524 912	2 929 482
Summa omsättningstillgångar		2 656 351	3 148 800
Summa tillgångar		5 537 825	6 142 067

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		328 546	328 546
Fond för yttre underhåll		664 685	374 625
Summa bundet eget kapital		993 231	703 171
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 799 913	1 454 569
Årets resultat		424 436	-2 964 422
Summa fritt eget kapital		-1 375 477	-1 509 853
Summa eget kapital		-382 245	-806 682
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 479 434	6 096 888
Summa långfristiga skulder		5 479 434	6 096 888
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	106 504	62 704
Leverantörsskulder	Not 19	83 263	439 721
Skatteskulder	Not 20	0	8 236
Övriga skulder	Not 21	59 758	51 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	191 111	289 357
Summa kortfristiga skulder		440 636	851 860
Summa eget kapital och skulder		5 537 825	6 142 067

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	424 436	-2 964 422
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	111 793	111 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	536 229	-2 852 629
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	87 879	-7 484
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-455 024	263 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten	169 084	-2 596 599
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-573 654	3 957 296
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 573 654	3 957 296
Årets kassaflöde	- 404 570	1 360 697
Likvidamedel vid årets början	2 929 482	1 568 785
Likvidamedel vid årets slut	2 524 912	2 929 482
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Gräsklippare	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 116 200	2 049 345
Årsavgifter, lokaler	224 591	350 081
Hyrer, p-platser	53 650	53 275
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-250
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-16 438	-147 941
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 194	-8 909
Elavgifter	3 000	3 000
Summa nettoomsättning	2 374 809	2 298 602

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	82 200	82 200
Övriga ersättningar	8 616	4 480
Fakturerade kostnader	0	360
Övriga rörelseintäkter	81 186	95 488
Summa övriga rörelseintäkter	172 002	182 528

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-32 700	-3 302 651
Reparationer	-89 740	-77 029
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-36 714	-72 960
Försäkringspremier	-56 599	-54 497
Kabel- och digital-TV	-133 038	-133 038
Återbäring från Riksbyggen	4 500	10 000
Snö- och halkbekämpning	-2 831	-5 625
Förbrukningsinventarier	-23 991	-8 055
Fordons- och maskinkostnader	-737	-4 661
Vatten	-187 079	-184 244
Fastighetsel	-111 306	-105 857
Uppvärmning	-472 730	-510 112
Sophantering och återvinning	-91 188	-94 025
Förvaltningsarvode drift	-345 782	-347 032
Summa driftkostnader	-1 579 936	-4 889 785

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-116 478	-114 120
Lokalkostnader	0	-3 397
Arvode, yrkesrevisorer	-9 000	-8 750
Övriga förvaltningskostnader	-10 620	-22 618
Kreditupplysningar	-1 725	-1 725
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 049	-5 376
Kontorsmateriel	-589	-2 323
Telefon och porto	-4 478	-5 056
Medlems- och föreningsavgifter	-1 500	-1 500
Konsultarvoden	0	-43 936
Bankkostnader	-2 175	-2 430
Summa övriga externa kostnader	-155 614	-211 231

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-102 500	-65 998
Sammanträdesarvoden	-18 000	-25 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-1 400
Övriga kostnadsersättningar	-1 462	-1 470
Sociala kostnader	-27 197	-24 954
Summa personalkostnader	-156 159	-118 922

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-105 033	-105 033
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 760	-6 760
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-111 793	-111 793

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på andelar via intressföretag	7 200	6 900
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 200	6 900

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	537	556
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	129
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	537	685

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-126 610	-120 798
Övriga räntekostnader	0	-608
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-126 610	-121 406

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 251 640	5 251 640
Mark	136 300	136 300
Tillkommande utgifter	96 294	96 294
Markanläggning	466 449	466 449
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 950 683	5 950 683

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 483 194	-2 378 161
Tillkommande utgifter	-96 294	-96 294
Markanläggningar	-466 449	-466 449
	- 3 045 937	-2 940 904

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-105 033	-105 033
-----------------------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 3 150 970	- 3 045 937
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

2 799 713	2 904 746
------------------	------------------

Varav

Byggnader	2 663 413	2 768 446
Mark	136 300	136 300

Taxeringsvärden

Bostäder	17 628 000	17 628 000
Lokaler	721 000	721 000

Totalt taxeringsvärde

18 349 000	18 349 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>14 952 000</i>	<i>14 952 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>3 397 000</i>	<i>3 397 000</i>
------------------	------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	180 736	180 736
Installationer på egen fastighet	36 000	36 000
	216 736	216 736
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-167 216	-160 456
Installationer på egen fastighet	-36 000	-36 000
	-203 216	-196 456
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 760	-6 760
	- 6 760	- 6 760
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-209 976	-203 216
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 760	13 520
Varav		
Installationer på egen fastighet ⁴	0	0
Inventarier och verktyg	6 760	13 520

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
150 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	75 000	75 000
Summa andra långfristiga fordringar	75 000	75 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	28 672	28 672
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	28 672	28 672

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	7 926	7 926
Skattefordran	4 630	0
Summa övriga fordringar	12 556	7 926

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	65 877	56 599
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	103 948
Förutbetald renhållning	1 481	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 173	22 173
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	680	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 211	182 720

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	2 000 537	2 901 374
Transaktionskonto	524 375	28 109
Summa kassa och bank	2 524 912	2 929 482

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	5 585 938	6 159 592
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-106 504	-62 704
Långfristig skuld vid årets slut	5 479 434	6 096 888

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,31%	2021-09-30	2 179 592,00	533 654,00	1 645 938,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2022-04-30	3 980 000,00	40 000,00	3 940 000,00
Summa			6 159 592,00	573 654,00	5 585 938,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 106 504 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 426 016 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 053 418 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	83 263	439 721
Summa leverantörsskulder	83 263	439 721

Not 20 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	0	8 236
Summa skatteskulder	0	8 236

Not 21 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	59 758	51 842
Summa övriga skulder	59 758	51 842

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	6 952	11 782
Upplupna elkostnader	10 526	9 542
Upplupna värmekostnader	62 506	63 252
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 035
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	540	17 899
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	110 587	185 847
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	191 111	289 357

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	5 396 000	5 396 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Klinte 2019-02-12

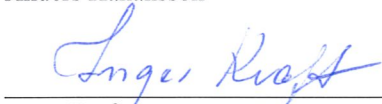
Ort och datum



Anders Håkansson



Elisabeth Domnauer



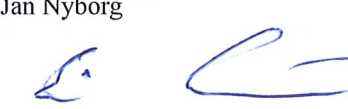
Inger Kraft



Jan Nyborg



Rita Muttoni Ekelund (suppleant för Ingrid Bolin)



Erik Cramér

Vår revisionsberättelse har lämnats 26 februari 2019.



Björn Ljunggren
Extern revisor



Mikael Pettersson
RBF Klintehus nr 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 2018.

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 2018-12-31 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 2018.

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.

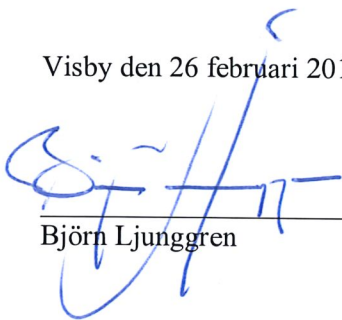
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Visby den 26 februari 2019


Björn Ljunggren
Mikael Pettersson

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

RBF Klintehus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Klintehus nr 1 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

