
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Klintehus nr 1
Org nr: 7340004303



§ 59 Dagordning

- A. Stämmans öppnande
- B. Fastställande av röstlängd.
- C. Val av stämмоordförande
- D. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- F. Val av rösträknare
- G. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I. Framläggande av revisorernas berättelse
- J. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- K. Beslut om resultatdisposition
- L. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- O. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q. Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R. Val av valberedning
- S. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen:
Hänskjutna frågor från styrelsen:
 - 1. **Fråga om antagande av nya stadgar (första beslutet)**
Den 1 januari 2023 skedde en del ändringar i bostadsrättslagen. Med anledning av det har Riksbyggen uppdaterat sina normalstadgar. Styrelsen föreslår att stämman antar Riksbyggens nya normalstadgar enligt bilaga.
- T. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| 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
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Region Gotland.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. lägre underhålls- och reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 115% till 42%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 260% till 216%.

I resultatet ingår avskrivningar med 105 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -242 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Förlusten kommer inte att påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Antagen budget för kommande år ger full täckning och föreningen ser även över möjligheterna att göra en extra amortering på lånen för att sänka räntekostnaderna.

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 fullvärdsförsäkrad i Länsförsäkringar Gotland. 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 | 3 300 m ² |
| Total lokalarea | 249 m ² |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 24 386 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 24 386 000 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 |
| Källsortering | Ragnsells |
| El | Geab |
| Fiber | Telia |
| Fastighetservice | Klinte Maskin & Fastighet |

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 53 tkr och planerat underhåll för 1 113 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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 senaste underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 461 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 130 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 602 000 kr (170kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen överstiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden.

✎

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|----------------------------------|------|
| 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 |
| Balkongrenovering | 2019 |
| Ventilationsrengöring | 2020 |
| Byte takfläktar | 2021 |
| Kanalrensning | 2021 |
| Huskropp utvändigt betongtrappor | 2021 |
| Markytor | 2021 |
| Kulvertbyte | 2022 |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning |
|-------------|
| Tvättmaskin |
| Dörrbyte |
| Kulvertbyte |

| Planerat underhåll | År |
|--------------------|------|
| Uteförråd | 2024 |



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 | 2024 |
| Solveig Söderlund | Sekreterare | 2025 |
| Andreas Hedman | Ledamot | 2024 |
| Linn Granström | Ledamot Riksbyggen | 2024 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Joakim Linder | Suppleant | 2024 |
| Lina Hammarström | Suppleant | 2024 |
| Ida Karlsson | Suppleant Riksbyggen | 2024 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Revision & Redovisning på Gotland AB | Auktoriserad revisor | 2024 |

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 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 12,8 %.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 744 kr/m²/år.

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

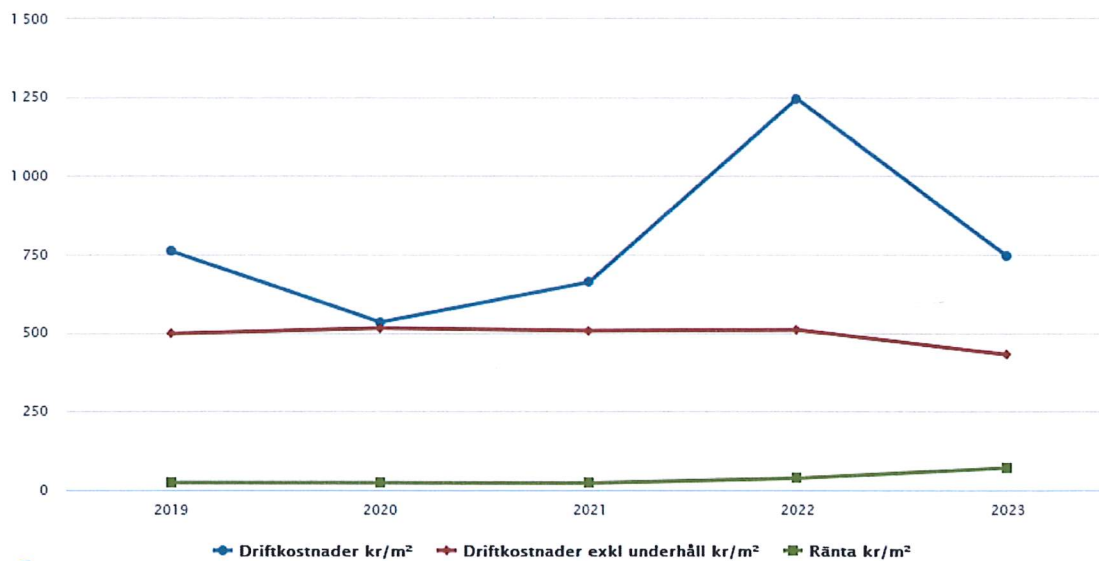
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

9

Flerårsöversikt

Resultat och ställning

| Nyckeltal i kr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-----------|------------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 2 753 980 | 2 447 014 | 2 446 154 | 2 396 302 |
| Rörelsens intäkter | 2 854 618 | 2 540 611 | 2 540 456 | 2 492 053 |
| Resultat efter finansiella poster | -347 061 | -2 457 252 | -302 749 | 137 130 |
| Årets resultat | -347 061 | -2 457 252 | -302 749 | 137 130 |
| Resultat exkl avskrivningar | -242 029 | -2 352 219 | -197 717 | 242 163 |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -844 029 | -2 954 219 | -520 477 | -80 598 |
| Balansomslutning | 3 757 444 | 4 292 421 | 4 199 979 | 4 789 999 |
| Årets kassaflöde | -543 287 | 387 411 | -457 773 | -183 496 |
| Soliditet % | -107 | -86 | -29 | -19 |
| Likviditet % | 42 | 115 | 214 | 476 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 98 | 98 | 98 | 98 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 784 | 698 | 698 | 686 |
| Driftkostnader kr/kvm | 744 | 1 246 | 662 | 534 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 431 | 510 | 507 | 515 |
| Energikostnad kr/kvm | 233 | 228 | 236 | 250 |
| Underhållsfond kr/kvm | 112 | 0 | 25 | 89 |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm | 170 | 170 | 91 | 91 |
| Sparande kr/kvm | 245 | 73 | 100 | 88 |
| Ränta kr/kvm | 71 | 37 | 22 | 23 |
| Skuldsättning kr/kvm | 2 048 | 2 086 | 1 343 | 1 514 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 2 048 | 2 086 | 1 343 | 1 514 |
| Räntekänslighet % | 2,6 | 3,0 | 1,9 | 2,2 |




Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

9

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|-----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 328 546 | 0 | -1 554 428 | -2 457 252 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | -2 457 252 | 2 457 252 |
| Reservering underhållsfond | | 602 000 | -602 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -205 500 | 205 500 | |
| Årets resultat | | | | -347 061 |
| Vid årets slut | 328 546 | 396 500 | -4 408 180 | -347 061 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 011 680 |
| Årets resultat | -347 061 |
| Årets fondreservering | -602 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 205 500 |
| Summa | -4 755 241 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 755 241**

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

5

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 753 980 | 2 447 014 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 100 638 | 93 597 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 854 618 | 2 540 611 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 641 498 | -4 421 424 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -97 934 | -278 534 |
| Personalkostnader | Not 6 | -129 701 | -80 838 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -105 033 | -105 033 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 974 166 | -4 885 828 |
| Rörelseresultat | | -119 548 | -2 345 217 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 1 500 | 7 200 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 22 829 | 14 246 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -251 842 | -133 481 |
| Summa finansiella poster | | -227 514 | -112 035 |
| Resultat efter finansiella poster | | -347 061 | -2 457 252 |
| Årets resultat | | -347 061 | -2 457 252 |

5

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 2 274 549 | 2 379 582 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 2 274 549 | 2 379 582 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 11 | 75 000 | 75 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 75 000 | 75 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 349 549 | 2 454 582 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 11 023 | 0 |
| Övriga fordringar | | 4 586 | 4 465 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 144 928 | 42 730 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 160 537 | 47 195 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 13 | 1 247 358 | 1 790 644 |
| Summa kassa och bank | | 1 247 358 | 1 790 644 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 407 895 | 1 837 839 |
| Summa tillgångar | | 3 757 444 | 4 292 421 |

5

Balansräkning

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 328 546 | 328 546 | |
| Fond för yttre underhåll | 396 500 | 0 | |
| Summa bundet eget kapital | 725 046 | 328 546 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -4 408 180 | -1 554 428 | |
| Årets resultat | -347 061 | -2 457 252 | |
| Summa fritt eget kapital | -4 755 241 | -4 011 680 | |
| Summa eget kapital | -4 030 195 | -3 683 134 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 4 419 414 | 6 389 121 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 419 414 | 6 389 121 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 2 849 629 | 1 013 926 |
| Leverantörsskulder | | 173 979 | 194 965 |
| Skatteskulder | | 5 474 | 5 474 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 339 143 | 372 070 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 368 225 | 1 586 434 |
| Summa eget kapital och skulder | | 3 757 444 | 4 292 421 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -347 061 | -2 457 252 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 105 033 | 105 033 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -242 029 | -2 352 219 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -113 342 | 189 936 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 1 781 791 | 820 494 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 426 420 | -1 341 789 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -1 969 707 | 1 729 199 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 969 707 | 1 729 199 |
| Årets kassaflöde | -543 287 | 387 411 |
| Likvidamedel vid årets början | 1 790 644 | 1 403 233 |
| Likvidamedel vid årets slut | 1 247 357 | 1 790 644 |

Upplysning om betalda räntor
 För 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.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 455 451 | 2 176 800 |
| Årsavgifter, lokaler | 243 588 | 215 952 |
| Hyrer, lokaler | 480 | 480 |
| Hyrer, p-platser | 64 330 | 56 498 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -12 269 | -5 116 |
| Elavgifter | 2 400 | 2 400 |
| Summa nettoomsättning | 2 753 980 | 2 447 014 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 82 200 | 82 200 |
| Övriga ersättningar | 9 698 | 7 723 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 0 | -10 |
| Övriga rörelseintäkter | 8 740 | 3 684 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 100 638 | 93 597 |



Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Underhåll | -1 113 033 | -2 612 000 |
| Reparationer | -53 388 | -128 732 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -78 415 | -69 170 |
| Försäkringspremier | -85 918 | -78 555 |
| Kabel- och digital-TV | -145 941 | -131 637 |
| Återbäring från Riksbyggen | 5 400 | 6 200 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -10 063 | -9 608 |
| Obligatoriska besiktningar | 0 | -1 250 |
| Snö- och halkbekämpning | -28 294 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -7 620 | -22 627 |
| Vatten | -271 550 | -223 133 |
| Fastighetsel | -111 490 | -105 975 |
| Uppvärmning | -444 620 | -479 485 |
| Sophantering och återvinning | -105 590 | -107 562 |
| Förvaltningsarvode drift | -190 975 | -457 890 |
| Summa driftskostnader | -2 641 498 | -4 421 424 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -75 000 | -113 850 |
| Arvode, yrkesrevisor | -18 879 | -15 891 |
| Övriga förvaltningskostnader | -20 801 | -28 525 |
| Kreditupplysningar | -539 | -14 738 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -7 875 | -8 453 |
| Representation | -550 | 0 |
| Kontorsmateriel | 0 | -2 358 |
| Telefon och porto | -4 747 | 0 |
| Befarade förluster hyror/avgifter | 35 787 | -89 995 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -2 000 | -2 000 |
| Bankkostnader | -3 329 | -2 725 |
| Summa övriga externa kostnader | -97 934 | -278 534 |



Not 6 Personalkostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -108 017 | -55 000 |
| Sammanträdesarvoden | 0 | -15 000 |
| Sociala kostnader | -21 684 | -10 838 |
| Summa personalkostnader | -129 701 | -80 838 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -105 033 | -105 033 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -105 033 | -105 033 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 1 500 | 7 200 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 1 500 | 7 200 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -251 842 | -132 992 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -489 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -251 842 | -133 481 |

9

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| 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 |
| | 5 950 683 | 5 950 683 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 5 950 683 | 5 950 683 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -3 008 358 | -2 903 325 |
| Tillkommande utgifter | -96 294 | -96 294 |
| Markanläggningar | -466 449 | -466 499 |
| | -3 571 101 | -3 466 068 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -105 033 | -105 033 |
| | -105 033 | -105 033 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -3 676 134 | -3 571 101 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 2 274 549 | 2 379 582 |
| Varav | | |
| Byggnader | 2 138 249 | 2 243 282 |
| Mark | 136 300 | 136 300 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 23 635 000 | 23 635 000 |
| Lokaler | 751 000 | 751 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 24 386 000 | 24 386 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>20 182 000</i> | <i>20 182 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>4 204 000</i> | <i>4 204 000</i> |

Not 11 Andra långfristiga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| 150 Garantikapitalbevis á 500 kronor Riksbyggens Intresseförening | 75 000 | 75 000 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 75 000 | 75 000 |



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 90 124 | 0 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 19 408 | 18 750 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 24 565 | 23 980 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 831 | 0 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 144 928 | 42 730 |

Not 13 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 843 047 | 821 486 |
| Transaktionskonto | 404 310 | 969 158 |
| Summa kassa och bank | 1 247 358 | 1 790 644 |

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Inteckningslån | 7 269 043 | 7 403 047 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -134 004 | -134 004 |
| Nästa års omsättning av lån (kortfristig skuld) | -2 715 625 | - 879 922 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 4 419 414 | 6 389 121 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 4,68% | 2024-09-30 | 2 743 125,00 | 0,00 | 27 500,00 | 2 715 625,00 |
| STADSHYPOTEK | 5,03% | 2025-09-30 | 879 922,00 | 0,00 | 66 504,00 | 813 418,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,86% | 2027-04-30 | 3 780 000,00 | 0,00 | 40 000,00 | 3 740 000,00 |
| Summa | | | 7 403 047,00 | 0,00 | 134 004,00 | 7 269 043,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 134 004 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 536 016 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 599 023 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 2 715 625 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

5

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 0 | 10 838 |
| Upplupna räntekostnader | 12 323 | 9 691 |
| Upplupna driftskostnader | 25 250 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 18 895 | 10 362 |
| Upplupna värmekostnader | 63 917 | 66 816 |
| Upplupna styrelsearvoden | 0 | 70 000 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 218 758 | 204 363 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 339 143 | 372 070 |

| Ställda säkerheter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 7 594 000 | 7 594 000 |

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Klintehamn 19/2-2024
 Ort och datum

Anders Håkansson
 Anders Håkansson

Solveig Söderlund
 Solveig Söderlund

Andreas Hedman
 Andreas Hedman

Linn Granström
 Linn Granström

Min revisionsberättelse har lämnats *21/3-2024*

Emma Järlö
 Emma Järlö
 Auktoriserad revisor
 Revision & Redovisning på Gotland AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Klintehus 1

Org.nr 734000-4303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Klintehus 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

5

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen bostadsrättsförening Klintehus 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby 2024-03-21

Emma Järlö
Auktoriserad revisor

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 fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

