

---

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Klintehus nr 1  
Org nr: 7340004303



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Klintehus nr 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Region Gotland.

Årets resultat är bättre än föregående år pga högre intäkter och lägre driftskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 42% till 32%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 216% till 215%.

I resultatet ingår avskrivningar med 105 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 42 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 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 <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	3 300 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	249 m <sup>2</sup>

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 41 tkr och planerat underhåll för 617 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningen har idag ingen underhållsplan..

#### Föreningen har utfört nedanstående underhåll

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ny ventilation Banken	2010
Byte värmeväxlare	2011
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
Park armaturer	2016
Fönsterbyte	2017
Balkongrenovering	2019
Ventilationsrengöring	2020
Byte takfläktar	2021
Kanalrensning	2021
Huskropp utvändigt betongtrappor	2021
Markytor	2021
Kulvertbyte	2022/2023
Dörrbyte	2023
Tvättmaskin	2023



## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	514 539
Huskropp utvändigt	101 964

Efter en extra stämma och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Håkansson	Ordförande	2025
Lina Hammarström	Ledamot	2026
Cristian Salas Ramos	Ledamot	2025
Elin Gräsman	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Eve Holmberg	Suppleant	2025
Sylve Nilsson	Suppleant	2025
Malin Olsson Karivainio	Riksbyggen	2025

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Eve Holmberg	2025

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 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 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 att höja avgifterna med 3 % från 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 744 kr/m<sup>2</sup>/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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

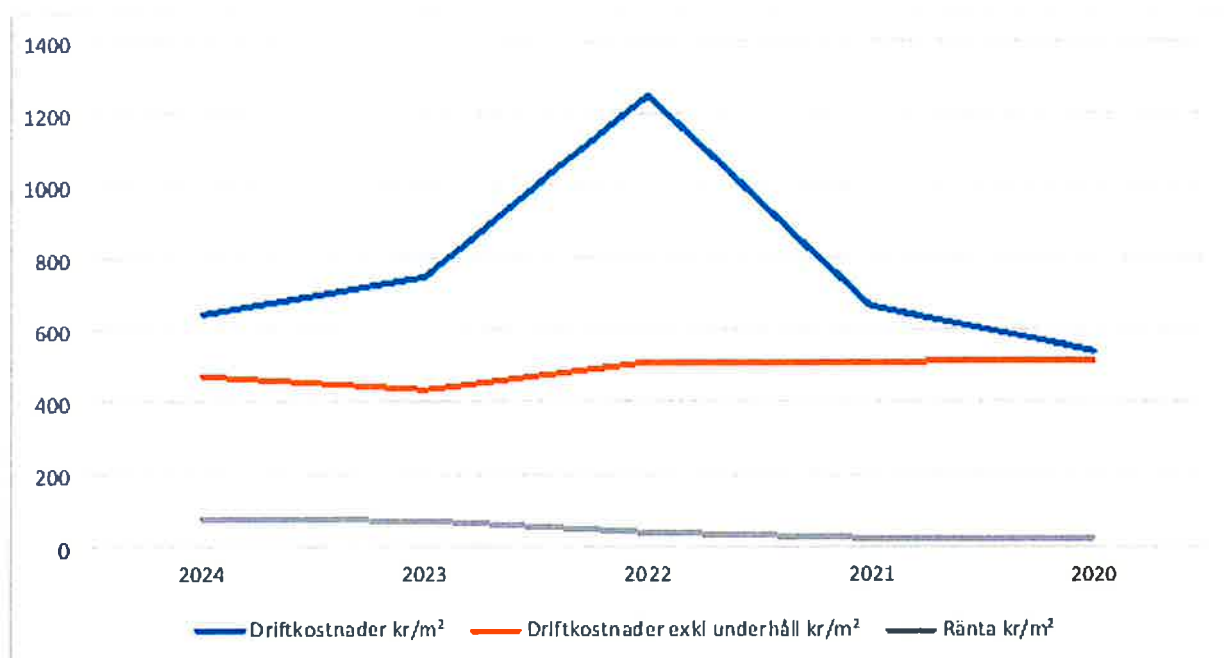
5

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 909	2 846	2 537	2 535
Rörelsens intäkter	2 926	2 855	2 541	2 540
Resultat efter finansiella poster*	-63	-347	-2 457	-303
Resultat exkl avskrivningar	42	-242	-2 352	-198
Balansomslutning	3 482	3 757	4 292	4 200
Årets kassaflöde	-199	-543	387	-458
Soliditet %*	-118	-107	-86	-29
Likviditet %	215	216	260	214
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	98	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	800	784	698	698
Driftkostnader kr/kvm	645	744	1 246	662
Energikostnad kr/kvm*	249	233	228	236
Underhållsfond kr/kvm	108	112	0	25
Sparande kr/kvm*	185	245	73	100
Ränta kr/kvm	74	71	37	22
Skuldsättning kr/kvm*	2 010	2 048	2 086	1 343
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 010	2 048	2 086	1 343
Räntekänslighet %*	2,5	2,6	3,0	1,9

\* obligatoriska nyckeltal



5

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

### Förlust:

Föreningen uppvisar ett negativt resultat – 63 429 kr i resultaträkningen för 2024 vilket till största delen beror på oförutsedda konsultutgifter (not 5) och att ett av föreningens lån omförhandlats till en högre räntenivå (not 15). Föreningen har pga av detta höjt avgiften 2025.

9

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	328 546	396 500	-4 408 180	-347 061
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-347 061	347 061
Reservering underhållsfond		602 000	-602 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-616 503	616 503	
Årets resultat				-63 429
Vid årets slut	328 546	381 997	-4 740 738	-63 429

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 755 241
Årets resultat	-63 429
Årets fondreservering	-602 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	616 503
<b>Summa</b>	<b>-4 804 167</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 4 804 167

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

✍

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 908 702	2 845 878
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 261	8 740
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 925 963</b>	<b>2 854 618</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 287 846	-2 641 498
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 223	-97 934
Personalkostnader	Not 6	-130 625	-129 701
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-105 033	-105 033
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 774 726</b>	<b>-2 974 166</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>151 237</b>	<b>-119 548</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	19 937	1 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 843	22 829
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-261 446	-251 842
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-214 666</b>	<b>-227 514</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-63 429</b>	<b>-347 061</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-63 429</b>	<b>-347 061</b>

5

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	2 169 517	2 274 549
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 169 517</b>	<b>2 274 549</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	75 000	75 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 000</b>	<b>75 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 244 517</b>	<b>2 349 549</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		28 733	11 023
Övriga fordringar		4 716	4 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	156 251	144 928
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>189 700</b>	<b>160 537</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 047 899	1 247 358
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 047 899</b>	<b>1 247 358</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 237 600</b>	<b>1 407 895</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 482 116</b>	<b>3 757 444</b>

↪

# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	328 546	328 546	
Fond för yttre underhåll	381 997	396 500	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>710 543</b>	<b>725 046</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-4 740 738	-4 408 180	
Årets resultat	-63 429	-347 061	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 804 167</b>	<b>-4 755 241</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-4 093 624</b>	<b>-4 030 195</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 700 000	4 419 414
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 700 000</b>	<b>4 419 414</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 435 038	2 849 629
Leverantörsskulder		189 674	173 979
Skatteskulder		13 539	5 474
Övriga skulder		125	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	237 364	339 143
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 875 740</b>	<b>3 368 225</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 482 116</b>	<b>3 757 444</b>

5

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	151 237	-119 548
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	105 033	105 033
Utdelningar	19 937	1 500
	<b>276 207</b>	<b>-13 015</b>
Erhållen ränta	26 843	22 829
Erlagd ränta	-261 446	-251 842
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>41 604</b>	<b>-242 028</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-29 163	-113 342
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	507 515	1 781 791
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>519 956</b>	<b>1 426 421</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-719 415	-1 969 707
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-719 415</b>	<b>-1 969 707</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-199 459	-543 287
Likvida medel vid årets början	1 247 358	1 790 644
Likvida medel vid årets slut	1 047 899	1 247 358
Kassa och Bank BR	1 047 899	1 247 358

57

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 455 452	2 455 451
Årsavgifter, lokaler	243 588	243 588
Hyror, lokaler	480	480
Hyror, p-platser	66 960	64 330
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 100	-12 269
Elavgifter	2 400	2 400
Kabel-tv-avgifter	139 500	82 200
Övriga ersättningar	13 422	9 698
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 908 702</b>	<b>2 845 878</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	8 740
Försäkringsersättningar	17 261	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>17 261</b>	<b>8 740</b>

5

#### Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-616 503	-1 113 033
Reparationer	-41 202	-53 388
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 010	-78 415
Försäkringspremier	-90 124	-85 918
Kabel- och digital-TV	-176 283	-145 941
Återbäring från Riksbyggen	100	5 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 569	-10 063
Serviceavtal	-29 181	0
Sotning	-1 098	0
Snö- och halkbekämpning	-28 401	-28 294
Förbrukningsinventarier	-27 926	-7 620
Vatten	-282 819	-271 550
Fastighetsel	-121 829	-111 490
Uppvärmning	-477 626	-444 620
Sophantering och återvinning	-102 597	-105 590
Förvaltningsarvode drift	-187 778	-190 975
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 287 846</b>	<b>-2 641 498</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-80 133	-75 000
IT-kostnader	-17 522	0
Arvode, yrkesrevisor	-22 894	-18 879
Övriga förvaltningskostnader	-42 889	-20 801
Kreditupplysningar	-10 209	-539
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 898	-7 875
Representation	0	-550
Kontorsmateriel	-4 188	0
Telefon och porto	-3 371	-4 747
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-70 208
Befarade förluster hyror/avgifter	0	105 995
Medlems- och föreningsavgifter	-2 000	-2 000
Konsultarvoden	-49 165	0
Bankkostnader	-3 955	-3 329
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-251 223</b>	<b>-97 934</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-108 500	-108 017
Sociala kostnader	-22 125	-21 684
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-130 625</b>	<b>-129 701</b>

9

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-105 033	-105 033
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-105 033</b>	<b>-105 033</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Återbäring av Länsförsäkringar	19 937	1 500
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>19 937</b>	<b>1 500</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	26 532	22 450
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	182	258
Övriga ränteintäkter	130	121
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>26 843</b>	<b>22 829</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-261 446	-251 842
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-261 446</b>	<b>-251 842</b>

5

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	5 251 640	5 251 640
Mark	136 300	136 300
Tillkommande utgifter	96 294	96 294
Markanläggning	466 449	466 449
	<b>5 950 683</b>	<b>5 950 683</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>5 950 683</b>	<b>5 950 683</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 113 391	-3 008 358
Tillkommande utgifter	-96 294	-96 294
Markanläggningar	-466 449	-466 499
	<b>-3 676 134</b>	<b>-3 571 101</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-105 033	-105 033
	<b>-105 033</b>	<b>-105 033</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 781 167</b>	<b>-3 676 134</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 169 516</b>	<b>2 274 549</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	2 033 186	2 138 219
Mark	136 300	136 300
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	23 635 000	23 635 000
Lokaler	751 000	751 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>24 386 000</b>	<b>24 386 000</b>
<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 12 Andra långfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
150 garantikapitalbevis i Intresseföreningen	75 000	75 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>75 000</b>	<b>75 000</b>

5

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	91 642	90 124
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 256	19 408
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 801	24 565
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 553	10 831
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>156 251</b>	<b>144 928</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	669 579	843 047
Transaktionskonto	378 320	404 310
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 047 899</b>	<b>1 247 358</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	7 135 039	7 269 043
Nästa års omsättning av lån (kortfristig skuld)	-3 301 035	-2 715 625
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-134 004	-134 004
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 700 000</b>	<b>4 419 414</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>1</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,03%	2025-09-30	813 418,00	0,00	66 504,00	746 914,00
STADSHYPOTEK	3,05%	2025-09-30	2 715 625,00	0,00	27 500,00	2 688 125,00
STADSHYPOTEK	2,86%	2027-04-30	3 740 000,00	0,00	40 000,00	3 700 000,00
<b>Summa</b>			<b>7 269 043,00</b>	<b>0,00</b>	<b>134 004,00</b>	<b>7 135 039,00</b>

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 6 465 019 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 746 914 kr och 2 688 125 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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	11 949	12 323
Upplupna driftskostnader	0	25 250
Upplupna elkostnader	14 207	18 895
Upplupna värmekostnader	65 862	63 917
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 288	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	134 057	218 758
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>237 364</b>	<b>339 143</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	7 594 000	7 594 000

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

KLINTEHAMN 25/3 2025  
Ort och datum


  
Anders Håkansson

  
Cristian Salas Ramos

  
Lina Hammarström

  
Elin Gräsman

Min revisionsberättelse har lämnats **2025-03-19**

  
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 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 revisions sed 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 2024 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 revisionsssed 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.

6

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Visby 2025-03-19



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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **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 20,6 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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](http://www.riksbyggen.se)

