
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RBF Klintehus nr 2
Org nr: 716404-9517



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Klintehus nr 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Region Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a.underhåll i föreningen.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade priser. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatt lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 232 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 594 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Odvalds 1:28 i Region Gotland med 51 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastigheten adress är Odvaldsvägen 1-105 i Klintehamn.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	7 rok	Summa
8	12	20	10	1	51

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	44	33

Total bostadsarea: 3 966 m²

Årets taxeringsvärde 22 986 000 kr

Föregående års
taxeringsvärde 22 986 000 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 väsentligare avtal:

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

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 33 tkr och planerat underhåll för 549 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 373 100 kr per år, som motsvarar en kostnad på 573 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 373 100 kr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning av fönster	2011
Tilläggsisolering	2012
Putsning av vägg	2014
Styrreglering av värme	2014
Tillverkning av grind	2015
Målning av fönster	2016/2017
Lekplats, mark	2016/2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	127
Huskropp utvändigt	219
Markytor	203

Föreningen har under året målat alla fönster.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Pettersson	Ledamot/ordförande	Stämman	2019
Ingrid Levander	Ledamot	Stämman	2018
Pontus Olsson	Ledamot	Stämman	2019
Peder Ahlström	Ledamot	Stämman	2018
Kurt Bolin	Ledamot Riksbyggen		2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Johansson	Stämman	2018
Minette Hagvall	Stämman	2018
Morgan Karlsson	Stämman	2018
Malin Ohlsson		2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
BL Redovisning , Björn Ljunggren	Extern revisor	Stämman
David Taylor	Intern revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Gunilla Söderstrand	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Annica Eskedahl, sammankallande	Stämman
Jan Engdahl	Stämman

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 72 st.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 st.

Årets avgående medlemmar uppgår till 10 st.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 st.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2012-01-01 då den höjdes med 4 %.

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

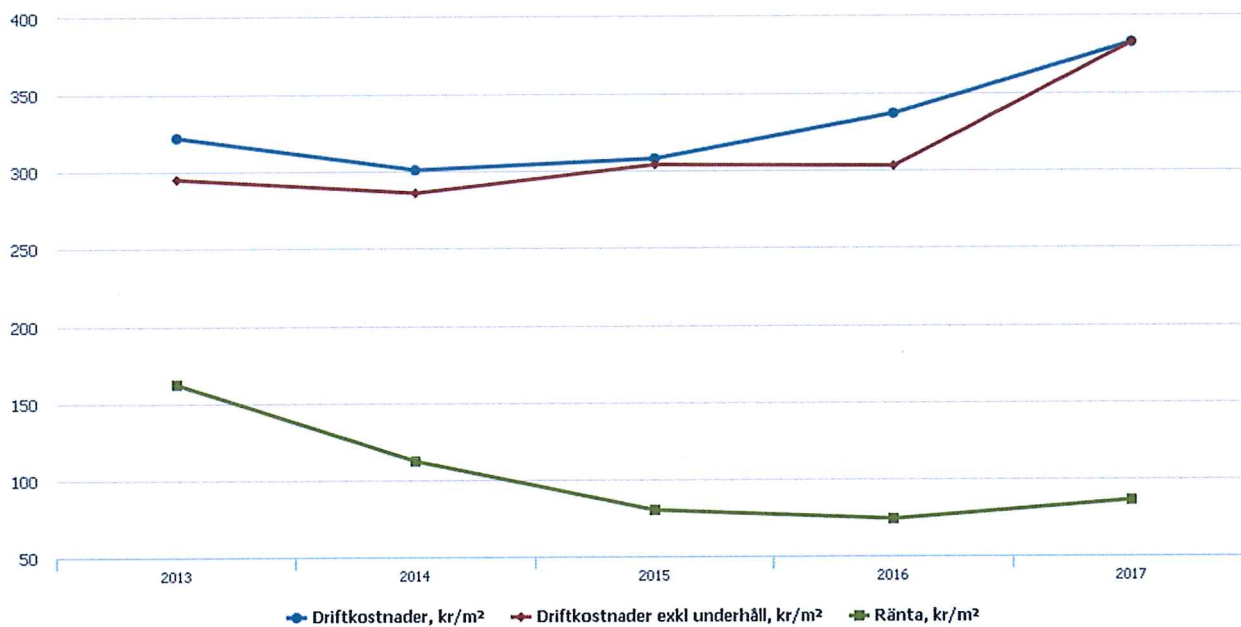
Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 768 kr/m²/år.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

- Tre årigt elhandelsavtalet har tecknats med Gotlands energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 082	3 082	3 082	3 082	3 082
Resultat efter finansiella poster	362	721	774	701	352
Årets resultat	362	721	774	701	352
Resultat exklusive avskrivningar	594	953	1 017	944	615
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	221	580	644	571	242
Avsättning till underhållsfond kr/m²	94	81	81	81	81
Balansomslutning	21 180	20 990	2 015	21 900	21 528
Kassaflöde, indirekt metod	388	869	-1 380	605	-372
Soliditet %	28	26	24	19	16
Likviditet %	211	175	105	262	169
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	768	768	768	768	768
Driftkostnader, kr/m²	383	337	308	301	322
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	383	303	304	286	295
Ränta, kr/m²	86	74	80	112	162
Underhållsfond, kr/m²	624	573	526	449	384
Lån, kr/m²	3 620	3 184	3 184	3 701	3 742
Skuldkvot	4	5	5	6	6

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 099 977	2 650 766	1 076 619	721 171
Disposition enl. årsstämmobeslut			721 171	-721 171
Reservering underhållsfond		373 100	-373 100	
Ianspråktagande av underhållsfond		-548 779	548 779	
Årets resultat				362 172
Vid årets slut	1 099 977	2 475 087	1 973 469	362 172

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 797 790
Årets resultat	362 172
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-373 100
Årets ianspråktagande av underhållsfond	548 779
Summa	2 335 641

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättnings till underhållsfonden	373 100
Ianspråktagande av underhållsfonden	548 778
Extra avsättning till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning	3 257 519

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 082 042	3 082 038
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 630	27 853
Summa rörelseintäkter		3 205 672	3 109 891
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 066 114	-1 625 604
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 539	-138 161
Personalkostnader	Not 6	-52 875	-59 291
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-232 206	-232 205
Summa rörelsekostnader		-2 511 734	-2 055 261
Rörelseresultat		693 939	1 054 631
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 038	7 038
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	512	1 452
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-339 316	-341 950
Summa finansiella poster		-331 766	-333 460
Resultat efter finansiella poster		362 172	721 171
Årets resultat		362 172	721 171

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	18 779 912	19 012 118
Summa materiella anläggningstillgångar		18 779 912	19 012 118
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	76 500	76 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		76 500	76 500
Summa anläggningstillgångar		18 856 412	19 088 618
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 069	-200
Övriga fordringar		10 225	10 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	202 101	172 771
Summa kortfristiga fordringar		216 395	182 793
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 107 705	1 718 989
Summa kassa och bank		2 107 705	1 718 989
Summa omsättningstillgångar		2 324 100	1 901 782
Summa Tillgångar		21 180 512	20 990 400

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 099 977	1 099 977	
Fond för yttre underhåll	2 475 087	2 650 766	
Summa bundet eget kapital	3 575 064	3 750 743	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 973 469	1 076 619	
Årets resultat	362 172	721 171	
Summa fritt eget kapital	2 335 641	1 797 790	
Summa eget kapital	5 910 705	5 548 533	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 516 226	14 353 962
Summa långfristiga skulder		12 566 266	14 353 962
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 837 736	187 736
Leverantörsskulder		194 116	171 790
Skatteskulder		4 342	662
Övriga skulder	Not 17	325 848	304 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	391 540	423 296
Summa kortfristiga skulder		2 753 582	1 087 906
Summa Eget kapital och Skulder		21 180 512	20 990 400

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	362 172	721 171
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	232 206	232 205
Summa	594 378	953 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	594 378	953 376
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-33 602	-16 890
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 665 676	120 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 226 452	1 056 940
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 837 736	-187 736
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 837 736	-187 736
Årets kassaflöde	388 716	869 204
Likvidamedel vid årets början	1 718 989	849 784
Likvidamedel vid årets slut	2 107 705	1 718 989

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 045 652	3 045 648
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-62 370	-62 370
Hyror, garage	99 800	98 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 400	0
Elavgifter	360	360
Summa nettoomsättning	3 082 042	3 082 038

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	113 220	0
Övriga ersättningar	8 736	0
Fakturerade kostnader	180	360
Övriga rörelseintäkter	1 494	10 860
Försäkringsersättningar	0	16 633
Summa övriga rörelseintäkter	123 630	27 853

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Underhåll	-548 779	-156 624
Reparationer	-32 618	-120 577
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-77 481	-68 168
Försäkringspremier	-68 805	-62 048
Kabel- och digital-TV	-191 999	-44 657
Återbäring från Riksbyggen	7 400	6 200
Snö- och halkbekämpning	-5 625	-5 063
Förbrukningsinventarier	-25 816	-16 102
Fordons- och maskinkostnader	-11 469	-11 216
Vatten	-193 650	-205 239
Fastighetsel	-42 476	-61 383
Uppvärmning	-490 237	-490 065
Sophantering och återvinning	-75 231	-71 580
Förvaltningsarvode drift	-309 329	-319 082
Summa driftkostnader	-2 066 114	-1 625 604

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-103 643	-100 624
IT-kostnader	-4 798	-4 733
Arvode, yrkesrevisorer	-8 500	-9 000
Övriga förvaltningskostnader	-21 599	-16 406
Kreditupplysningar	-675	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 184	0
Kontorsmateriel	0	-3 402
Telefon och porto	-9 285	-1 476
Medlems- och föreningsavgifter	-1 530	-1 530
Bankkostnader	-1 326	-540
Summa övriga externa kostnader	-160 539	-138 161

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvoden	-36 855	-23 000
Sammanträdesarvoden	-1 100	-26 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-100	-2 300
Sociala kostnader	-14 820	-7 091
Summa personalkostnader	-52 875	-59 291

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-232 206	-232 205
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-232 206	-232 205

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Utdelning på andelar i Intresseförening i Riksbyggen	7 038	7 038
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 038	7 038

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	512	1 370
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	25
Övriga ränteintäkter	0	57
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	512	1 452

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-339 184	-341 950
Övriga räntekostnader	-132	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-339 316	-341 950

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 220 572	23 220 572
Mark	348 240	348 240
	23 568 812	23 568 812
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 568 812	23 568 812
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 556 694	-4 324 489
	- 4 556 694	- 4 324 489
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-232 205	-232 205
	- 232 205	- 232 205
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 4 788 899	- 4 556 694
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 779 912	19 012 118
Varav		
Byggnader	18 431 672	18 663 878
Mark	348 240	348 240
Taxeringsvärden		
Byggnader	18 636 000	18 636 000
Mark	4 350 000	4 350 000
Totalt taxeringsvärde	22 986 000	22 986 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
153 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	76 500	76 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	76 500	76 500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 610	68 805
Förutbetalt förvaltningsarvode	103 143	100 244
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 348	3 722
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	202 101	172 771

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	701 710	701 198
Transaktionskonto	1 405 995	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 017 791
Summa kassa och bank	2 107 705	1 718 989

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	14 353 962	14 541 698
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 837 736	-187 736
Långfristig skuld vid årets slut	12 515 956	14 353 962

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,80 %	2018-12-31	3 190 388,00	0,00	66 236,00	3 124 152,00
SWEDBANK	2,20 %	2019-08-23	5 458 325,00	0,00	55 840,00	5 402 485,00
SWEDBANK	2,08%	2022-12-22	5 892 985,00	0,00	65 660,00	5 827 325,00
Summa			14 541 698,00	0,00	187 736,00	14 353 962,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 187 736 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 750 944 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 11 765 282 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	187 736	187 736
Summa övriga skulder till kreditinstitut	187 736	187 736

Not 17 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	324 090	287 939
Skuld sociala avgifter och skatter	1 278	16 483
Avräkning hyror och avgifter	480	0
Summa övriga skulder	325 848	304 422

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 125	0
Upplupna räntekostnader	42 028	42 115
Upplupna elkostnader	5 971	6 103
Upplupna värmekostnader	61 047	61 735
Upplupna styrelsearvoden	36 855	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	40 751
Beräknat förvaltningsarvode	0	23 300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	236 514	249 292
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	391 540	423 296

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	22 565 000	22 565 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Klintehamn 7/3-18
Ort och datum

Göran Pettersson
Göran Pettersson

Ingrid Levander
Ingrid Levander

Peder Ahlström
Peder Ahlström

Pontus Olsson
Pontus Olsson

Malin Ohlsson (för Kurt Bolin)
Malin Ohlsson (för Kurt Bolin)

Vår revisionsberättelse har lämnats 9 april 2018.

Björn Ljunggren
Björn Ljunggren
BL Redovisning

David Taylor
David Taylor
Brf Klintehus nr 2

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Klintehus nr 2
Org.nr 716404-9517

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Klintehus nr 2 för räkenskapsåret 2017.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Klintehus nr 2 för räkenskapsåret 2017.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

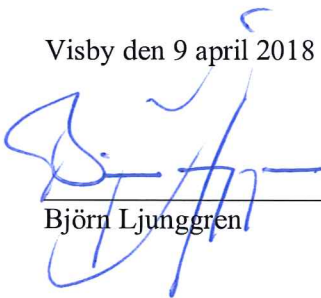
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

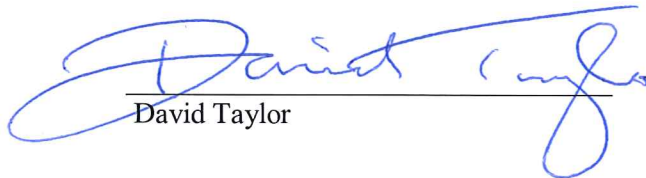
Uttalanden

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

Visby den 9 april 2018



Björn Ljunggren



David Taylor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings 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 planliga 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 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Klintehus nr 2 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

