Riksbyggen

Årsredovisning

RBF KLINTEHUS NR 2
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716404-9517

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Att bo i bostadsrätt

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

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

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

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
KLINTEHUS 2

Ordinarie föreningsstämma
onsdagen den 23 april 2014 kl. 19.00

Lokal: Samlingslokalen i kvartershuset

Obs! Samkväm med förtäring startar kl. 18.00, därefter årsmöte.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Stämmans avslutande

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF KLINTEHUS NR 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		**Utsedd av**
Göran Pettersson	Ordförande	Stämman
Peder Ahlström	Ledamot	Stämman
Roger Björklund	Ledamot	Stämman
Ylva Åkerman	Ledamot	Stämman
Kurt Bolin	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	
Robert Pettersson	Stämman
Ingrid Levander	Stämman
Jan Olsson	Riksbyggen

Ordinarie revisorer		
Grant Thornton	Revisor	Stämman
David Taylor	Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	
Nils Smitterberg	Stämman

Valberedning	
Britt-Marie Jakobsson (sammankallande)	Stämman
Rut Edberg	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Odvalds 1:28 i Region Gotland med 51 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastighetens adress är Odvaldsvägen 1-105.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	44	33

E)

Total bostadsarea:	3 966 kvm
Total garageyta och lokal:	660 kvm

Årets taxeringsvärde	23 208 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 257 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. (Från 1/1-14 har föreningen bytt till Folksam) Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Visby har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Visby. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 64 183 kr och planerat underhåll för 123 492 kr som avser fallskydd, snöras och värme.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 149 344 kr för 2014 som avser målning och tvättmaskiner.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.
Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 april 2013. Styrelsen har hållit 7 st protokollförda sammanträden.

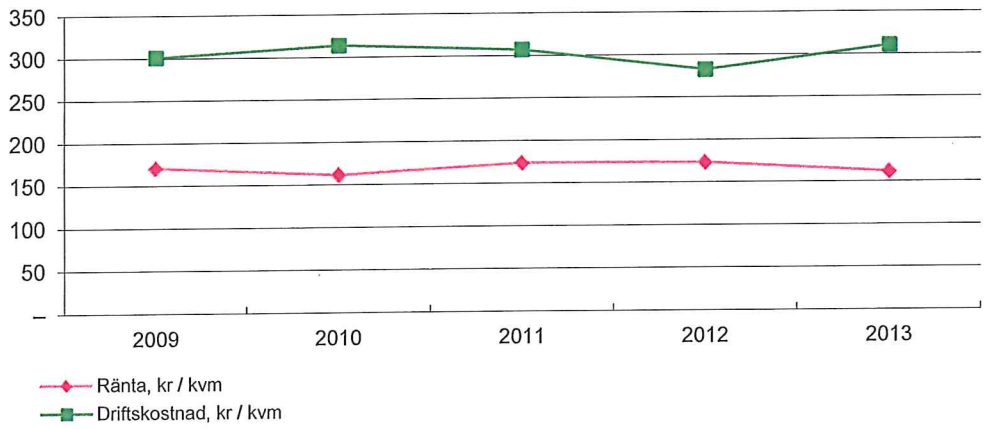
Antal medlemmar: 70

EJ

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade räntekostnader.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	3 082	3 082	2 964	2 845	2 829
Årets resultat	352	187	- 252	- 54	169
Resultat efter fondförändringar	102	225	- 138	5	- 33
Balansomslutning	21 528	22 162	22 142	22 734	24 049
Soliditet %	16%	14%	13%	13%	13%
Likviditet %	169%	247%	221%	227%	313%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,01%	–	0,03%	0,04%	0,11%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	768	768	739	717	717
Driftskostnad, kr / kvm	311	283	307	314	301
Ränta, kr / kvm	162	174	174	162	171
Underhållsfond, kr / kvm	384	330	338	363	376
Lån, kr / kvm	3 742	3 996	4 038	4 080	4 342

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 4%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 769 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
E1

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Geab	El
Telia	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	374 603
Årets resultat före fondförändring	351 717
Årets fondavsättning	-373 100
Årets ianspråktagande av underhållsfond	123 492
Summa överskott	476 713

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	476 713

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

-E)

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 081 678	3 081 639
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 400	–
Övriga avgifter		360	360
Övriga förvaltningsintäkter	3	180	359
		3 081 818	3 082 358
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 64 183	- 25 449
Planerat underhåll	4	- 123 492	- 411 875
Fastighetsavgift/skatt		- 69 790	- 76 685
Driftkostnader	5	-1 437 074	-1 307 109
Övriga kostnader	6	- 2 397	- 1 560
Personalkostnader	7	- 51 174	- 35 549
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 263 692	- 267 687
		-2 011 802	-2 125 914
Rörelseresultat		**1 070 017**	**956 444**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 025	1 250
Ränteintäkter och liknande poster	9	29 422	31 744
Räntekostnader och liknande poster	10	- 748 747	- 802 730
		- 718 300	- 769 736
Resultat efter finansiella poster		**351 717**	**186 708**
Årets resultat		**351 717**	**186 708**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 373 100	- 373 100
Ianspråktagande av underhållsfond		123 492	411 875
Resultat efter fondförändring		**102 109**	**225 483**

EJ

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	19 708 733	19 960 925
Inventarier, verktyg och installationer	12	23 000	34 500
		19 731 733	19 995 425
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	12 500	12 500
Summa anläggningstillgångar		**19 744 233**	**20 007 925**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		4	–
Övriga fordringar	14	9 762	9 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	148 694	147 136
		158 460	156 844
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	1 000 000	1 350 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		625 498	647 538
Summa omsättningstillgångar		**1 783 958**	**2 154 382**
SUMMA TILLGÅNGAR		**21 528 191**	**22 162 307**

EJ

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 099 977	1 099 977
Underhållsfond		1 776 153	1 526 545
		2 876 130	2 626 522
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		374 603	149 120
Årets resultat		351 717	186 708
Avsättning till underhållsfond		- 373 100	- 373 100
Ianspråktagande av underhållsfond		123 492	411 875
		476 713	374 603
Summa eget kapital		**3 352 843**	**3 001 125**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	17 116 627	18 288 874
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	189 908	194 892
Leverantörsskulder		225 292	7 357
Skatteskulder		3 062	6 311
Medlemmarnas reparationsfonder		295 596	282 713
Övriga kortfristiga skulder	20	13 410	14 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	331 454	367 029
		1 058 722	872 308
Summa skulder		**18 175 349**	**19 161 182**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**21 528 191**	**22 162 307**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		22 565 000	22 565 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

ET

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter
Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

EJ

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	100	2083
Bredbandsinstallation	Rak	5	2013
Inventarier/maskiner	Rak	5	2015

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	3 045 648	3 045 609
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 62 370	- 62 370
Hyror, garage	98 400	98 400
	3 081 678	3 081 639
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 400	–
	- 400	–
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	–	39
Inkassointäkter	180	320
	180	359
Not 4 Planerat underhåll		
Fallskydd	28 721	–
Värme	77 703	411 875
Snörasskydd	17 068	–
	123 492	411 875
Not 5 Driftkostnader		
Företagsförsäkring	48 884	47 692
Förvaltningsarvode	158 725	156 024
Kabel-TV	43 778	45 262
IT-kostnader	1 504	–
Juridiska kostnader	225	600
Arvode, yrkesrevisorer	8 000	8 000
Möteskostnader	32 043	2 228

EJ

	2013-12-31	2012-12-31
Övriga förvaltningskostnader	3 795	3 801
Fastighetsskötsel	211 381	208 836
Trädgårdsskötsel	13 224	23 158
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 700	- 8 400
Bevakningskostnader	–	2 163
Snö- och halkbekämpning	11 409	20 348
Förbrukningsmateriel	28 872	29 629
Fordons- och maskinkostnader	12 365	15 267
Vatten	185 217	202 024
El	61 238	64 007
Uppvärmning	546 675	415 726
Sophantering och återvinning	75 440	70 745
	1 437 074	1 307 109

Not 6 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	582	–
Medlems- och föreningsavgifter	1 020	1 020
Bankkostnader	795	540
	2 397	1 560

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	33 400	22 200
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 160	1 285
Arvode vicevärd	4 100	3 720
Föreningsvald revisor	1 200	1 200
Sociala kostnader	11 314	7 144
	51 174	35 549

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	232 205	232 205
Inventarier, verktyg och installationer	11 500	11 500
Installationer	19 987	23 982
	263 692	267 687

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	633	670
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	28 735	30 970
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	56
Övriga ränteintäkter	54	48
	29 422	31 744

E)

	2013-12-31	2012-12-31

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	748 747	802 730
	748 747	802 730

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	23 220 572	23 220 572
Mark	348 240	348 240
Anslutningsavgifter	119 912	119 912
Summa anskaffningsvärden	23 688 724	23 688 724
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 627 874	-3 395 669
Anslutningsavgifter	- 99 925	- 75 943
	-3 727 799	-3 471 612
Årets avskrivning byggnader	- 232 205	- 232 205
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 19 987	- 23 982
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 979 991	-3 727 799
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 708 733	19 960 925
Varav		
Byggnader	19 360 493	19 592 698
Mark	348 240	348 240
Anslutningsavgifter	–	19 987
Taxeringsvärden		
bostäder	22 400 000	20 550 000
lokaler	808 000	707 000
Totalt taxeringsvärde	23 208 000	21 257 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	57 500	57 500
Inventarier och verktyg	78 074	78 074
Summa anskaffningsvärden	135 574	135 574

EJ

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 23 000	- 11 500
Inventarier och verktyg	- 78 074	- 78 074
	- 101 074	- 89 574
Årets avskrivningar		
Maskiner	11 500	11 500
	11 500	11 500
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner	- 34 500	- 23 000
Inventarier och verktyg	- 78 074	- 78 074
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 112 574	- 101 074
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 000	34 500
Varav		
Maskiner	23 000	34 500

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

25 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	12 500	12 500
	12 500	12 500

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	9 762	9 708
	9 762	9 708

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 167	4 295
Förutbetalda försäkringspremier	48 888	48 884
Förutbetalt förvaltningsarvode	92 929	90 989
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 710	2 968
	148 694	147 136

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 000 000	1 350 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 000 000	2,00	2014-02-05

EJ

	2013-12-31	2012-12-31

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	–	1 099 977	1 526 545	187 895	186 708
Disposition enl årsstämmobeslut				186 708	- 186 708
Avsättning till underhållsfond			373 100	- 373 100	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 123 492	123 492	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–	–			
Årets resultat					351 717
Vid årets slut	–	1 099 977	1 776 153	124 995	351 717

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	17 306 535	18 483 766
Avgår nästa års amortering	- 189 908	- 194 892
Skuld vid årets slut	17 116 627	18 288 874

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,18%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK	2,33%	2014-02-28	6 659 070		1 069 974	5 589 096
SWEDBANK	3,34%	2017-12-20	6 139 210		49 245	6 089 965
SWEDBANK	4,08%	2014-09-25	5 685 486		58 012	5 627 474
			18 483 766		**1 177 231**	**17 306 535**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 189 908 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	–	14 006
Avräkning hyror och avgifter	8 000	–
Övriga kortfristiga låneskulder	5 410	–
	13 410	14 006

Ej

	2013-12-31	2012-12-31

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	61 636	54 416
Upplupna elkostnader	6 773	6 297
Upplupna värmekostnader	59 587	77 289
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 552	12 916
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	198 906	216 111
	331 454	367 029

Klintehamn den 19/3-2014

Göran Pettersson

Peder Ahlström

Roger Björklund

Ylva Åkerman

Kurt Bolin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/3 - 2014

Emma Järlö
Revisor

David Taylor
Brf Klintehus 2

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Klintehus nr 2, org.nr 716404-9517

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Klintehus nr 2 för år 2013.

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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige, med undantag för förtroendevald revisor som utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt 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 den 31 december 2013 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 Brf Klintehus nr 2 för 2013.

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 lagen om bostadsrättslagen.

Revisorernas 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 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 2014-03-28

Emma Järlö
Auktoriserad revisor

David Taylor
Brf Klintehus 2

Ordlista

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

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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

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

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

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

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

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

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

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

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

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

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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

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