

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Linköpingshus nr 13  
Org nr: 722000-2096

2024-07-01 – 2025-06-30



## **RBF Linköpingshus nr 13**

### ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Den 3 december 2025 kl 18.00

Anmälan lämnas i brevlådan bredvid föreningslokalen, Stallgatan 4

Senaste anmälningsdatum är den 26 nov 2025.

Lägenhet nr \_\_\_\_\_ kommer med \_\_\_\_\_ personer

---

Namn

# Kallelse till ordinarie föreningsstämma RB Linköpingshus nr 13

Dag: Onsdagen den 3 december 2025  
Tid: 18.00  
Plats: Föreningslokalen, Stallgatan 4

## Dagordning

- a) Stämmans öppnande
  - b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
  - c) Val av stämмоordförande
  - d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
  - e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
  - f) Val av rösträknare
  - g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
  - h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
  - i) Framläggande av revisorernas berättelse
  - j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
  - k) Beslut om resultatdisposition
  - l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
  - m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
  - n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
  - o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
  - p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
  - q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
  - r) Val av valberedning
  - s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:
    1. Binda om internetavtalet med Bahnhof för föreningens fastigheter, säga upp nuvarande gruppavtal för TV med Tele2 samt teckna nytt gruppavtal för TV via Bahnhof, där Allente är underleverantör för TV-tjänsten.
- Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
1. Inga
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 13  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

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 har sitt säte i Linköpings Kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 273 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 777 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Killingen 6 i Linköpings kommun mer 63 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastighetens adress är Gamla Tanneforsvägen 84 A-E, Stallgatan 4 och Lindengatan 1 C-D. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via RB-försäkring i Folksam.

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.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
12	9	30	12	0	0	63

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	10	18	33

Total bostadsarea 4 053 m<sup>2</sup>

Total lokalarea\* 741 m<sup>2</sup>

\*Yta för lokaler är justerad jämfört med föregående år

Årets taxeringsvärde	76 550 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	71 555 000 kr

### Föreningens väsentliga lokalavtal

Hyresgäst	Lokaltyp	Avtalstid / status
Asklöfs Aff & Revision	Lokal	Tillsvidare fr.o.m. 2009-04-01
Asklöfs Aff & Revision	Lokal	Tillsvidare fr.o.m. 2009-04-01
LOGs Energiteknik AB	Lokal	Uppsagt, upphör 2025-09-01
Ghn Service AB	Lokal	Tillsvidare fr.o.m. 2025-09-01
Daniel Ohlsson	Lokal	Tillsvidare fr.o.m. 2025-09-01
Fiskeklubb	Lokal	Uppsagt, upphör 2025-08-31

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Linköping. 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.

### 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 127 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2025 och visar ett underhållsbehov på 294 tkr per år för de närmaste 30 åren (planerat underhåll). Med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 227 tkr (47 kr/kvm). Föreningen tillämpar komponentavskrivning och för att kunna sätta nyckeltalet sparande i relation till underhållsplanens årliga rekommenderade sparande, inkluderas ersättningskomponenter. Med hänsyn till den ingående fonden, samt inkluderandet av både planerat underhåll och ersättningskomponenter, ligger underhållsplanens årliga rekommenderade sparande de närmaste 30 åren på 1 629 tkr (340 kr/m<sup>2</sup>).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare års utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Målning balkongtak, renovering källartrappor, målning källarfönster, lagning av fasad	2017
Gemensamma utrymmen (trapphusmålning)	2018
Huskropp utvändigt (lagning av tak)	2018
Markytor (grävning)	2018
Trapphusmålning	2019
Spolning	2019
Renovering revisionsbyrå	2020
Filterbyte	2020
Grävning slukhål	2020
Filmning avloppssystem, golv matkällarförråd	2023
<b>Tidigare års investering (ersättningskomponenter) (i tkr)</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Dörrar	1380
Källare	330
Ventilation	114
Installation	284
Parkeringsplats	181
Fjärrvärmesystem	167
Relining, ventilation, lagning vägg soprum	386
<b>Kommande års underhåll &amp; komponentbyten (10 år)</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Yttertak, skärmtak	2025
Fasader	2025
Fasader	2026
Övriga utrymmen, VA, gemensamma utrymmen	2027
Luftbehandlingssystem, avfallssystem	2029
Övriga utrymmen, Entréer & portar, gemensamma utrymmen, VA	2031
Luftbehandlingssystem, markytor	2032
Fasader, balkonger, loftgångar m.m.	2033
Elddistributionssystem, VA-fjärrvärmesystem i mark	2034

Kommande fem år har föreningen enligt underhållsplanen 15,7 mkr i löpande underhåll & komponentbyten. Detta kan komma att revideras då underhållsplanen uppdateras årligen.



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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Martin Jönsson	Ordförande	2025
Max Wiktander (Ny ordförande)	Ledamot	2025
Alexander Hergli	Ledamot	2026
Stefan Nilsson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Filip Karlsson	Suppleant	2025
Gustav Bäckström	Suppleant	2025
Johanna Cederlöf	Suppleant	2025
Moa Molin	Suppleant	2025

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2025
Lovisa Fernström (Avgått under året)	Förtroendevald revisor	2025

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Therese Persson (Ersätter Lovisa Fernström)	Förtroendevald revisor	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lillemor Blom	2025
Tomas Szabo	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 90 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-07-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 30% från och med 2025-07-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 637 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 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 021	2 892	2 849	2 783	2 761
Resultat efter finansiella poster	504	253	405	100	262
Soliditet %	48	45	43	40	39
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	89	86	90	90	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	663	633	633	615	610
Energikostnad kr/kvm**	174	171	156	144	140
Sparande kr/kvm**	162	135	141	158	175
Skuldsättning kr/kvm**	995	1 016	1 042	1 065	1 089
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 177	1 202	1 233	1 260	1 288
Räntekänslighet %	1,8	1,9	1,9	2,0	2,1

\* Tolkningen av vilka intäkter som ska redovisas som nettoomsättning har ändrats i enlighet med det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm. Jämförelsetalen har därför räknats om och omfattar nu även obligatoriska avgifter

\*\* Nyckeltal som baseras på både LOA och BOA har räknats om eftersom föregående års beräkning utgick från fel yta. Årets beräkning utgår från den yta som redovisas under fastighetsavgifter.

## 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.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	369 547	1 995 702	1 856 539	253 018
Disposition enl. årsstämmbeslut			253 018	-253 018
Reservering underhållsfond		227 000	-227 000	
Årets resultat				503 628
<b>Vid årets slut</b>	<b>369 547</b>	<b>2 222 702</b>	<b>1 882 557</b>	<b>503 628</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 109 557
Årets resultat	503 628
Årets fondreservering enligt stadgarna	-227 000
<b>Summa</b>	<b>2 386 186</b>

Styrelsen föreslår  
följande  
disposition till  
årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**2 386 186**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 020 817	2 892 129
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 000	81 780
<b>Summa</b>		<b>3 025 817</b>	<b>2 973 909</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 528 290	-2 022 103
Övriga externa kostnader	Not 5	-513 116	-307 925
Personalkostnader	Not 6	-158 291	-150 584
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-272 885	-273 100
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 472 582</b>	<b>-2 753 712</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>553 235</b>	<b>220 197</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 952	91 833
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 559	-59 012
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-49 607</b>	<b>32 821</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>503 628</b>	<b>253 018</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>503 628</b>	<b>253 018</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	5 526 827	5 790 254
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	231 694	241 153
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 758 522</b>	<b>6 031 406</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	126 000	126 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>126 000</b>	<b>126 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 884 522</b>	<b>6 157 406</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		93	1
Övriga fordringar		13 394	13 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	238 584	236 876
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>252 071</b>	<b>250 044</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	4 341 284	3 600 650
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 341 284</b>	<b>3 600 650</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 593 355</b>	<b>3 850 694</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 477 876</b>	<b>10 008 101</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	369 547	369 547	
Fond för yttre underhåll	2 222 702	1 995 702	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 592 249</b>	<b>2 365 249</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 882 557	1 856 539	
Årets resultat	503 628	253 018	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 386 186</b>	<b>2 109 557</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 978 434</b>	<b>4 474 806</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 659 755	2 661 344
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 659 755</b>	<b>2 661 344</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	112 036	2 211 330
Leverantörsskulder		174 967	209 066
Skatteskulder		9 152	11 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	543 532	440 214
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>839 687</b>	<b>2 871 951</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>10 477 876</b>	<b>10 008 101</b>	



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	553 235	220 197
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	272 885	273 100
	<b>826 120</b>	<b>493 297</b>
Erhållen ränta	92 145	65 609
Erlagd ränta	-106 505	-63 282
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>811 760</b>	<b>495 624</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-24 220	-13 486
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	53 976	172 280
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>841 517</b>	<b>654 417</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-100 883	-123 189
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-100 883</b>	<b>-123 189</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	740 634	531 228
Likvida medel vid årets början	3 600 650	3 069 422
Likvida medel vid årets slut	4 341 284	3 600 650
Kassa och Bank BR	4 341 284	3 600 650



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Från och med innevarande räkenskapsår redovisas fast förvaltningsarvode enligt en ny redovisningsprincip som övriga externa kostnader i stället för som driftkostnader.

## Redovisning av 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.

## 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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Antal år
Stomme och grund	120
Fönster	50
Fasad	30
Yttertak	30
Ventilation	20
El	20
Dörrar	50
Värme och vatten	20
Tvättstugor	15
Utemiljö	20
Garage	30
Ytskikt	25
Parkeringsplats	30
Fjärrvärmesystem	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 580 084	2 457 156
Hyror, lokaler	137 484	133 056
Hyror, garage	86 400	86 400
Hyror, p-platser	93 400	93 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-300	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-785	0
Bredbands- och tv-avgifter	108 864	108 864
Andrahandsuthyrnings-, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 676	13 066
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar (Öres- & kronutjämnning)	-6	-13
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 020 817</b>	<b>2 892 129</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Försäkringsersättningar	5 000	81 780
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>5 000</b>	<b>81 780</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	0	-121 875
Reparationer	-126 947	-265 998
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-114 112	-107 283
Försäkringspremier	-101 645	-88 294
Bredband och tv	-175 845	-192 957
Återbäring från Riksbyggen	1 700	600
Serviceavtal	-11 099	-8 445
Obligatoriska besiktningar	0	-65 140
Bevakningskostnader	-11 216	-9 870
Snö- och halkbekämpning	-60 757	0
Förbrukningsinventarier	-1 370	-9 625
Vatten	-119 991	-108 549
Fastighetsel	-86 003	-91 022
Uppvärmning	-630 411	-618 932
Sophantering och återvinning	-78 365	-72 233
Förvaltningsarvode drift	-12 229*	-262 479
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 528 290</b>	<b>-2 022 103</b>

\* Fast förvaltningsarvode redovisas enligt ändrad redovisningsprincip som övriga externa kostnader.

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode (fast)	-454 022*	-239 764
IT-kostnader	-3 850	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 902	-12 750
Övriga förvaltningskostnader	-13 836	-35 839
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 174	-9 141
Kontorsmateriel	-1 582	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 150	0
Bankkostnader	-3 800	-3 190
Övriga externa kostnader	-800	-7 241
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-513 116</b>	<b>-307 925</b>

\* Fast förvaltningsarvode redovisas enligt ändrad redovisningsprincip som övriga externa kostnader.

#### Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-80 600	-82 072
Sammanträdesarvoden	-31 126	-30 138
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 838	-2 972
Sociala kostnader	-38 727	-35 402
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-158 291</b>	<b>-150 584</b>



**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>	10 235 056	10 235 056
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>10 235 056</b>	<b>10 235 056</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>	-4 444 804	-4 181 162
<b>Årets avskrivningar</b>	-263 427	-263 642
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 708 230</b>	<b>-4 444 804</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>5 526 827</b>	<b>5 790 252</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	4 451 257	4 623 294
Mark	257 400	257 400
Tillkommande utgifter	670 653	756 000
Markanläggningar	147 517	153 558
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	76 000 000	71 000 000
Lokaler	550 000	555 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>76 550 000</b>	<b>71 555 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>51 550 000</i>	<i>42 555 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 000 000</i>	<i>29 000 000</i>



**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>	283 750	283 750
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>283 750</b>	<b>283 750</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>	-42 597	-33 139
<b>Årets avskrivningar</b>	-9 458	-9 458
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-52 056</b>	<b>-42 597</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>231 694</b>	<b>241 153</b>

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
252 garantikapitalbevis á 500 kronor I Intresseföreningen	126 000	126 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>126 000</b>	<b>126 000</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Upplupna ränteintäkter	27 638	49 831
Förutbetalda försäkringspremier	53 699	47 946
Förutbetalt förvaltningsarvode	108 894	118 117
Förutbetalt bredband, och tv	39 240	20 982
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 113	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>238 584</b>	<b>236 876</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Bankmedel (SBAB)	2 984 112	2 892 187
Transaktionskonto (Swedbank)	1 357 172	708 463
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 341 284</b>	<b>3 600 650</b>



**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	4 771 791	4 872 674
Nästa års omsättning och amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-112 036	-2 211 330
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>4 659 755</b>	<b>2 661 344</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,39%	2027-06-30	1 804 803,00	0,00	33 459,00	1 771 344,00
STADSHYPOTEK	2,80%	2027-10-30	2 157 871,00	0,00	47 424,00	2 110 447,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2029-09-30	910 000,00	0,00	20 000,00	890 000,00
<b>Summa</b>			<b>4 872 674,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100 883,00</b>	<b>4 771 791,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgick på bokslutsdagen till 100 883 kr.

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	37 567	0
Upplupna räntekostnader	16 860	3 806
Upplupna driftskostnader	13 604	0
Upplupna elkostnader	6 119	6 059
Upplupna vattenavgifter	9 807	9 030
Upplupna värmekostnader	27 786	25 280
Upplupna kostnader för renhållning	6 700	5 839
Upplupna revisionsarvoden	14 089	12 000
Upplupna styrelsearvoden	119 564	145 833
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	291 297	232 367
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>543 532</b>	<b>440 214</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	5 400 000	5 400 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Styrelsens underskrifter

Styrelsen har fastställt årsredovisningen på styrelsemöte den 15 oktober 2025.

Linköping, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Max Wiktander

\_\_\_\_\_  
Martin Jönsson

\_\_\_\_\_  
Alexander Hergli

\_\_\_\_\_  
Stefan Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Therese Persson (Ersätter Lovisa Fernström)  
Förtroendevald revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 13  
Org. nr. 722000-2096

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30.

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 30 juni 2025 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.

#### 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 den 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. Den 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 upphöra med 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 på fel, 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 fel, 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 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 föreningen för räkenskapsåret 2024/2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

# Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 13, organisationsnummer 722000-2096

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 13 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Linköping enligt datum för digital signering

Therese Persson  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 skuldtynad 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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.

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 13

---

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Linköpingshus nr 13 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](http://www.riksbyggen.se)

