

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Linköpingshus 37
Org nr: 716426-2441



Kallelse till ordinarie föreningsstämma

RBF Linköpingshus nr 37

Datum 2026-06-03
Tid 18:00
Plats Föreningshuset Fontänen och Vagnshallen, Västra Vägen 32
Linköping

Dagordning § 59 i stadgarna

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats).
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämमosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordförande 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, styrelsesuppleanter och revisorer.
- o) Beslut om stämman skall 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:
 - a. **Fråga om antagande av nya stadgar. (Andra beslutet)**

Den 1 januari 2023 skedde en del ändringar i bostadsrättslagen. Med anledning av det har Riksbyggen uppdaterat sina normalstadgar. Styrelsen föreslår att föreningsstämman antar Riksbyggens nya normalstadgar som finns att tillgå på Mitt Riksbyggen. En översikt av ändringarna finns med i jämförelsedokumentet. Stadgarna måste behandlas på ytterligare en stämма eftersom likalydande lydelse av stadgarna måste beslutas på två efter varandra följande stämmor om ej samtliga röstberättigade röstat för beslutet.
- t) Stämmans avslutande.

Välkomna! / Styrelsen

RB BRF Linköpingshus nr 37

Anmälan till föreningsstämman den 3:e juni 2026 kl 18.00

Plats: Fontänen, (Västra Vägen 32 Linköping).

Efter avslutade mötesförhandlingar bjuder föreningen på lättare förtäring varför anmälan erfordras.

Anmälan lämnas till styrelselokalen.

Senaste anmälningsdatum är 27/5 2026.

Lägenhet nr _____ antal personer _____

Namn _____

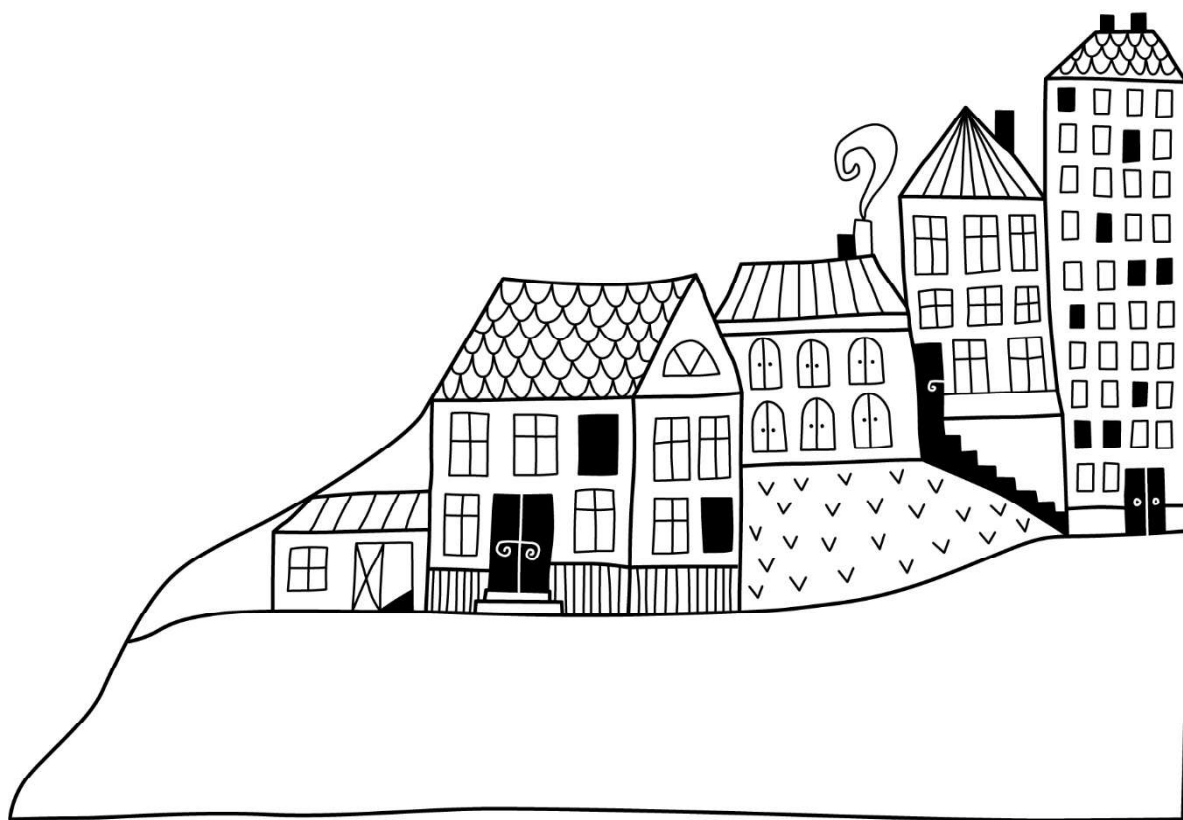
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 37 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensåråret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 392 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 193 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmskogen 10:94, 10:95 och 10:97 i Linköpings kommun med 151 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992 - 1993. Fastigheternas adress är Fönvindsvägen 2 - 10, 14 - 60 och Gränsliden 100 - 184.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB Försäkring via Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	54	37	47	13	0	151

Total bostadsarea 13 107 m²

Total lokalarea 2 440 m²

Årets taxeringsvärde 187 878 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 184 445 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Östergötlands län. 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 820 tkr och planerat underhåll för 4 941 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 503 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll/investeringar

Beskrivning	År
Målning	2013
Värmeväxlare UC Stormvägen	2014
Molucker	2014/2015
Projekt Aggregatbyte lgh, Utebelysning, Fläktbyte + minimaster samt individuell mätning av varmvatten.	2015
Byte undercentral	2016
Renovering av plank vid containerplats, byggnation av ramverk i stål	2018
Vindskivor	2019
Tak	2020
Byte garageportar, byte panel	2021
Byte garageportar	2022
Relining och lagning stående stammar	2022
Ventilbyte injustering dörrar, målning trapphus	2023
Värmejustering/ventilbyte	2024
Laddboxar	2024



Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Målning	1 058 750
Relining	3 750 000
Installationer	326 763

Underhåll/investeringar kommande 5 åren	
Beskrivning	Belopp
Målning	911 250 kr
Relining	500 000 kr
Entréparti	1 200 000 kr
Byte ventilationsaggregat samt OVK	1 500 000 kr
Kontroller och besiktningar	300 000 kr
Belysning	2 450 000 kr
Tak	8 745 000 kr
Hissar	7 000 000 kr

Underhåll/investeringar 5-10 år: 21 mkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elin Svensson	Ledamot/Ordförande	2027
Adrian Lupascu	Ledamot/Ordförande	2026
Christina Hellqvist	Ledamot	2027
David Rotter	Ledamot	2027
Henrik Wiklund	Ledamot	2026
Rafael Plawski	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Madeleine Larson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2026
Arne Svensson	Förtroendevald revisor	2026
Håkan Rask	Förtroendevald revisorsuppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hengameh Hadian	2026

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört ett reliningsarbete samt ett målningsarbete. Det är stora kostnader som har fått påverkan på resultatet samt likviditeten. Föreningen har tagit upp ett nytt lån på 2 mkr för att delvis täcka dessa kostnader.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 217 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 217 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2026-02-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 749 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	10 966	10 547	10 084	10 113	10 108
Resultat efter finansiella poster*	-4 585	-1 624	-1 020	1 251	-368
Soliditet %*	23	27	28	29	27
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	77	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	821	785	751	752	752
Energikostnad kr/kvm*	153	142	133	122	123
Sparande kr/kvm*	129	130	123	179	187
Skuldsättning kr/kvm*	4 575	4 508	4 569	4 631	4 775
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 427	5 347	5 420	5 493	5 664
Räntekänslighet %*	6,6	6,8	7,2	7,3	7,5

* obligatoriska nyckeltal

**Nyckeltal med totalyta räknas från och med 2024 efter totalyta enligt fastighetstaxering. Jämförelseår har justerats.

Upplysning förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -4 585 047kr för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31. Orsaken till det negativa resultatet är höga avskrivningar, stora investeringar/underhåll samt ökade räntekostnader under året. Föreningen visar samtidigt ett negativt kassaflöde på -545 201kr räkenskapsåret 2025. För att förbättra föreningens ekonomi har föreningen beslutat att höja årsavgifterna med 5% från och med 2026-02-01.



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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 478 023	6 640 021	15 459 766	-1 623 803
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 1 623 803	1 623 803
Reservering underhållsfond		503 000	-503 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 940 513	4 940 513	
Årets resultat				-4 585 047
Vid årets slut	6 478 023	2 202 508	18 273 476	-4 585 047

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	13 835 963
Årets resultat	-4 585 047
Årets fondreservering enligt stadgarna	-503 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 940 513
Summa	13 688 429

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **13 688 429**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 966 474	10 547 357
Övriga rörelseintäkter	Not 3	137 394	30 632
Summa rörelseintäkter		11 103 868	10 577 989
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 923 872	-8 671 387
Övriga externa kostnader	Not 5	-561 656	-597 548
Personalkostnader	Not 6	-230 059	-233 408
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 392 250	-1 392 250
Summa rörelsekostnader		-14 107 837	-10 894 592
Rörelseresultat		-3 003 969	-316 603
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 848	73 087
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 620 925	-1 380 287
Summa finansiella poster		-1 581 077	-1 307 200
Resultat efter finansiella poster		-4 585 047	-1 623 803
Årets resultat		-4 585 047	-1 623 803



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	88 538 178	89 687 273
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	1 887 343	2 130 498
Summa materiella anläggningstillgångar		90 425 521	91 817 771
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	453 000	453 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		453 000	453 000
Summa anläggningstillgångar		90 878 521	92 270 771
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 564	5 551
Övriga fordringar	Not 10	711 636	1 218 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 192 766	1 157 547
Summa kortfristiga fordringar		1 909 966	2 381 978
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 743 501	4 288 702
Summa kassa och bank		3 743 501	4 288 702
Summa omsättningstillgångar		5 653 467	6 670 680
Summa tillgångar		96 531 989	98 941 451



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	6 478 023	6 478 023
Fond för yttre underhåll	2 202 508	6 640 021
Summa bundet eget kapital	8 680 531	13 118 044
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	18 273 476	15 459 766
Årets resultat	-4 585 047	-1 623 803
Summa fritt eget kapital	13 688 429	13 835 963
Summa eget kapital	22 368 960	26 954 007
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	52 366 836
Summa långfristiga skulder	52 366 836	69 131 603
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	18 764 767
Leverantörsskulder	1 401 797	954 848
Övriga skulder	266 163	799 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	4 264
Summa kortfristiga skulder	21 796 193	1 097 532
Summa eget kapital och skulder	96 531 989	98 941 451



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 003 969	-316 603
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 392 250	1 392 250
	-1 611 720	1 075 647
Erhållen ränta	6 092	73 087
Erlagd ränta	-1 604 972	-1 357 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 210 600	-209 023
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	998 617	-1 606 797
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	621 629	367 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 590 353	-1 448 325
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-2 222 769
Investeringar i pågående byggnation		5 048 011
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	2 825 242
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-954 848	-954 848
Upptagna lån	2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 045 152	-954 848
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-545 201	422 069
Likvida medel vid årets början	4 288 702	3 866 633
Likvida medel vid årets slut	3 743 501	4 288 702
Kassa och Bank BR	3 743 501	4 288 702



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	122
Inventarier och installationer	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 823 172	9 349 548
Hyror, lokaler	96 348	95 184
Hyror, p-platser	138 200	140 300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 400	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 900	-7 950
Rabatter	-38 574	-1 200
Bränsleavgifter, bostäder	787 200	787 200
Vattenavgifter	147 837	155 094
Elavgifter	-200	0
Övriga ersättningar	20 814	31 591
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-23	-10
Summa nettoomsättning	10 966 474	10 547 357

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter*	92 792	27 724
Försäkringsersättningar	44 602	2 908
Summa övriga rörelseintäkter	137 394	30 632

*75tkr avser laddåterbäring.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-4 940 513	-2 257 007
Reparationer	-820 329	-402 915
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-299 104	-260 408
Försäkringspremier	-452 008	-403 583
Kabel- och digital-TV	-300 439	-312 244
Återbäring från Riksbyggen	8 000	2 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 108	-21 478
Serviceavtal	0	-32 330
Obligatoriska besiktningar	-199 544	-162 093
Snö- och halkbekämpning	-103 968	-233 295
Förbrukningsinventarier	-43 840	-43 117
Vatten	-400 864	-376 063
Fastighetsel	-428 743	-372 134
Uppvärmning	-1 545 298	-1 466 724
Sophantering och återvinning	-335 706	-325 753
Förvaltningsarvode drift	-2 043 410	-2 004 943
Summa driftskostnader	-11 923 872	-8 671 387



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-433 161	-416 515
Lokalkostnader	-9 755	-7 970
IT-kostnader	-921	0
Arvode, yrkesrevisor	-13 750	-27 500
Övriga förvaltningskostnader	-46 169	-83 472
Kreditupplysningar	-113	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 129	-30 939
Representation	-6 233	-4 001
Kontorsmateriel	-2 954	-7 472
Medlems- och föreningsavgifter	-7 550	0
Köpta tjänster	-2 014	-671
Bankkostnader	-5 691	-5 525
Advokat och rättegångskostnader	-1 750	0
Övriga externa kostnader	-8 468	-13 483
Summa övriga externa kostnader	-561 656	-597 548

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-78 460	-74 920
Sammanträdesarvoden	-49 560	-51 566
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-51 550	-56 721
Övriga kostnadsersättningar	-654	-763
Sociala kostnader	-49 835	-49 438
Summa personalkostnader	-230 059	-233 408



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	154 346 603	154 346 603
Mark	7 543 516	7 543 516
Standardförbättringar	5 987 593	5 987 593
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	167 877 712	167 877 712
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-76 179 299	-75 310 964
Standardförbättringar	-2 011 139	-1 730 380
	-78 190 438	-77 041 344
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-868 335	-868 335
Årets avskrivning standardförbättringar	-280 759	-280 759
	-1 149 094	-1 149 094
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-79 339 532	-78 190 438
Restvärde enligt plan vid årets slut	88 538 180	89 687 274
Varav		
Byggnader	77 298 969	78 167 304
Mark	7 543 516	7 543 516
Standardförbättringar	3 695 695	3 976 454
Totalt taxeringsvärde	187 878 000	184 445 000
<i>varav byggnader</i>	<i>145 502 000</i>	<i>138 428 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>42 376 000</i>	<i>46 017 000</i>



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg (lås garageportar, dator)	49 724	49 724
Installationer (eluttag garage)	151 000	151 000
Installationer (ladduttag)	2 222 769	0
	2 423 493	200 724
Årets anskaffningar		
Installationer	0	2 222 769
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 423 493	2 423 493
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-19 126	-13 348
Installationer	-273 869	-36 492
	-292 995	-49 840
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 778	-5 778
Installationer	-237 377	-237 377
	-243 155	-243 155
Summa årets avskrivningar	-243 155	-243 155
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-536 110	-292 995
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 887 343	2 130 498

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar Intresseföreningen	453 000	453 000
Summa andra långfristiga fordringar	453 000	453 000

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	371	0
Skattekonto	209 520	203 886
Momsfordringar	0	1 0014 994
Beräknat förvaltningsarvode	501 745	
Summa övriga fordringar	711 636	1 218 880

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	33 756	0
Förutbetalda försäkringspremier	481 672	452 008
Förutbetalt förvaltningsarvode	622 878	626 586
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	54 461	78 953
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 192 766	1 157 547

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	948 297	2 848 297
Transaktionskonto	2 795 204	1 440 405
Summa kassa och bank	3 743 501	4 288 702

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	71 131 603	70 086 451
Nästa års amortering och omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 764 767	-954 848
Långfristig skuld vid årets slut	52 366 836	69 131 603

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,14%	2025-03-30	18 183 879,00	-18 137 134,00	46 745,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,14%	2025-10-30	7 838 208,00	-7 750 140,00	88 068,00	0,00
NORDEA	2,80%	2026-03-30	0,00	18 137 134,00	140 235,00	17 996 899,00
STADSHYPOTEK	4,14%	2026-06-01	11 062 500,00	0,00	125 000,00	10 937 500,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2026-06-30	11 490 240,00	0,00	314 800,00	11 175 440,00
STADSHYPOTEK	4,60%	2027-09-30	2 812 500,00	0,00	30 000,00	2 782 500,00
STADSHYPOTEK	2,51%	2027-10-30	0,00	9 750 140,00	0,00	9 750 140,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2028-10-30	12 862 500,00	0,00	150 000,00	12 712 500,00
STADSHYPOTEK	2,86%	2028-12-01	3 441 000,00	0,00	30 000,00	3 411 000,00
STADSHYPOTEK	3,02%	2029-12-01	2 395 624,00	0,00	30 000,00	2 365 624,00
Summa			70 086 451,00	2 000 000,00	954 848,00	71 131 603,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 954 848 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Under 2026 har föreningen tre lån som ska sättas om. Två av dessa lån har slutbetalningsdag senare än ett år fram varför skulden redovisas som långfristig.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	135 470	119 517
Upplupna driftskostnader	4 252	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 146	0
Upplupna elkostnader	38 866	36 053
Upplupna vattenavgifter	36 018	32 694
Upplupna värmekostnader	205 355	192 689
Upplupna kostnader för renhållning	21 982	35 348
Upplupna revisionsarvoden	17 500	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 759	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	892 118	661 231
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 363 466	1 097 532

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	161 482 000	161 482 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-02-27.

Årsredovisningen undertecknas i Linköping, datum enligt digital signering

Elin Svensson,

Adrian Lupascu,

Henrik Wiklund,

Christina Hellqvist,

Rafael Plawski,

David Rotter,

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Arne Svensson
Fötroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557574215216

Document

Årsredovisning L37 2025

Main document

22 pages

Initiated on 2026-03-31 08:49:51 CEST (+0200) by Oscar Dahlberg (OD)

Finalised on 2026-04-10 09:47:17 CEST (+0200)

Initiator

Oscar Dahlberg (OD)

Riksbyggen

oscar.dahlberg@riksbyggen.se

Signatories

Elin Svensson (ES)

elinchristinasvensson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ELIN SVENSSON"

Signed 2026-04-08 14:59:35 CEST (+0200)

Adrian Lupascu (AL)

ordforandebf137@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ADRIAN LUPASCU"

Signed 2026-03-31 10:02:43 CEST (+0200)

Henrik Wiklund (HW)

henwik@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HENRIK WIKLUND"

Signed 2026-03-31 09:42:49 CEST (+0200)

Christina Hellqvist (CH)

christina.hellqvist@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "CHRISTINA HELLQVIST"

Signed 2026-03-31 11:20:04 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557574215216

David Rotter (DR)
david_rotter@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Thomas David Rotter"
Signed 2026-03-31 08:53:10 CEST (+0200)

Rafael Plawski (RP)
rafael.plawski@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Rafal Plawski"
Signed 2026-03-31 09:41:08 CEST (+0200)

Arne Svensson (AS)
arne.svensson.lkpg@outlook.com
+46734182310



The name returned by Swedish BankID was "ARNE SVENSSON"
Signed 2026-04-09 20:17:52 CEST (+0200)

Maria Johansson (MJ)
maria@blixt-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"
Signed 2026-04-10 09:47:17 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 37

Org. nr. 716426–2441

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2025.

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 våra 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 på fel.

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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt 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 fel, 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 fel 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Blixt Revision AB

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.

Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575004124

Dokument

2512 RB L37

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-10 09:45:53 CEST (+0200) av Maria
Johansson (MJ)

Färdigställt 2026-04-10 09:46:32 CEST (+0200)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2026-04-10 09:46:32 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till årsstämman i RBF Linköpingshus nr 37 org:nr 716426-2441.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RBF Linköpingshus nr 37 för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller beslut från årsstämma.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstryker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Linköping, datum enligt digital signering

Arne Svensson

Verification

Document ID 09222115557573506146

Document

Revisionsberättelse föreningsrevisor

Main document

1 page

Initiated on 2026-03-24 08:56:15 CET (+0100) by Oscar

Dahlberg (OD)

Finalised on 2026-03-24 20:21:09 CET (+0100)

Initiator

Oscar Dahlberg (OD)

Riksbyggen

oscar.dahlberg@riksbyggen.se

Signatories

Arne Svensson (AS)

arne.svensson.lkpg@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "ARNE SVENSSON"

Signed 2026-03-24 20:21:09 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Linköpingshus 37

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Linköpingshus 37 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

