

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Linköpingshus 18  
Org nr: 722000-2831





## **RBF Linköpingshus nr 18**

### ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Den 22 november 2023 kl 18.30

Anmälan lämnas i postbox L-18, Järdalavägen 8B

Senaste anmälningsdatum är den 16 november 2023.

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

---

Namn



# Kallelse till ordinarie föreningsstämma RB

## Linköpingshus nr 18

Dag: Onsdagen den 22 november 2023  
Tid: 18.30  
Plats: Ekholmsskolans aula

### 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. 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 enligt bilaga [1]. En översikt av ändringarna finns i bilaga [2].

Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):

2. Inga

- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 18 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2022-07-01 till 2023-06-30

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

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, det klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 861 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 699 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Riket 2,5,6 och 7 i Linköpings kommun med 210 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastigheternas adress är Järdalavägen 4-26 jämna nummer i Linköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade RB-försäkring via 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
30	60	90	30	0	0	210

Total bostadsarea: 16 035 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 216 219 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 216 219 000 kr

Riksbyggens kontor i MO Västra Östergötland har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västra Östergötland. 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 464 tkr och planerat underhåll för 274 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

Beskrivning	År
Energisparåtgärd	1982
Kallvattenledning	1988
Fönster energi	1994
Takrenovering	1995
Ventilation	2001
Stamrenovering	2007
Tvättstugor	2014
Renovering källartrappor	2015
Kanalrensning	2015
Säkerhetsdörrar	2016/2017
Låssystem	2016/2017
Golvbrunnar	2017/2018
Expansionskärl	2017/2018
Markytor	2017/2018
Entrédörrar och kodlås	2018/2019
Dränering	2020/2021
Garage, renovering	2020/2021
Garage, nybyggda	2020/2021
Rörisolering	2020/2021
Målning	2020/2021
Plattsättning, entréer, ventilbyte	2021/2022
OVK	2021/2022

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Dränning, golvvård, belysning cykelhus	274 000





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>
Stig Granath	Ordförande	2024
Mikael Fahl	Sekreterare	2024
Inge Öhammar	Ledamot	2024
Leif Strömberg	Ledamot	2023
Royne Identeg	Ledamot	2024
Birgitta Petri	Ledamot	2024
Homa Gimenez	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Birgitta Gustavsson	Suppleant	2023
Markan Ljevar	Suppleant	2024
Mathias Lindblom	Suppleant	2023
Stefan Samuelsson	Suppleant	2024
Daniel Klasson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Maria Johansson	Auktoriserad revisor
Ludvig Rasmusson	Förtroendevald revisor

## Revisorssuppleanter

Fredrik Karlsson

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under rådande omständigheter på världsmarknaden har elpriset höjts markant under året, vilket resulterar i höjd elkostnad för föreningen. Även räntor på lån har ökat markant. Föreningen har märkt av högre elkostnader, följer händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 302 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 307 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-01-01, höjning med 3%. Avgiften på garage höjdes från 220 kr till 300/400 kr/mån, p-platser från 90 kr till 120 kr/mån, även dessa ändringar genomfördes 2021-01-01.

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

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 611 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	10 473	10 444	10 165	9 981	9 985
Resultat efter finansiella poster	838	-117	-4 846	1 713	2 000
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	65	65	65	70	70
Balansomslutning	32 427	31 764	32 369	31 720	30 134
Soliditet %	52	50	50	65	64
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	206	631	169		
Likviditet %	713	631	524	776	704
*Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	611	620	602	593	593
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	528	551	817	415	403
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	511	494	413	415	395
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	12	14	9	9	9
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	312	264	256	490	490
Lån, kr/m <sup>2</sup>	871	881	890	586	592

\*Felaktig siffra 2021/2022, skulle ha varit 611 kr/ m<sup>2</sup>

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	923 886	4 228 417	10 920 134	-116 849
Disposition enl. årsstämmobeslut			-116 849	116 849
Reservering underhållsfond		1 042 000	-1 042 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-274 000	274 000	
Årets resultat				837 628
Vid årets slut	923 886	4 996 417	10 035 285	837 628

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	10 803 285
Årets resultat	837 628
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 042 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	274 000
<b>Summa</b>	<b>10 872 913</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**10 872 913**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 473 368	10 443 759
Övriga rörelseintäkter	Not 3	408 602	92 838
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 881 970</b>	<b>10 536 597</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 471 669	-8 839 645
Övriga externa kostnader	Not 5	-437 957	-569 356
Personalkostnader	Not 6	-239 442	-240 441
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-860 932	-856 996
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 009 999</b>	<b>-10 506 439</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>871 971</b>	<b>30 158</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 300	30 240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	149 847	43 748
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 490	-220 995
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-34 343</b>	<b>-147 007</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>837 628</b>	<b>-116 849</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>837 628</b>	<b>-116 849</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	18 788 032	19 628 968
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	339 179	200 768
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 127 211</b>	<b>19 829 737</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		315 000	315 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>315 000</b>	<b>315 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 442 211</b>	<b>20 144 737</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		13 181	6 258
Övriga fordringar		2 411	2 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	505 514	392 243
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>521 106</b>	<b>400 675</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	12 463 870	11 218 803
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 463 870</b>	<b>11 218 803</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 984 975</b>	<b>11 619 478</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>32 427 186</b>	<b>31 764 215</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	923 886	923 886	
Fond för yttre underhåll	4 996 417	4 228 417	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 920 303</b>	<b>5 152 303</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	10 035 285	10 920 134	
Årets resultat	837 628	-116 849	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>10 872 913</b>	<b>10 803 285</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>16 793 216</b>	<b>15 955 588</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 326 856	13 967 124
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 326 856</b>	<b>13 967 124</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 640 268	153 772
Leverantörsskulder		297 770	343 391
Skatteskulder		29 515	15 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 339 561	1 328 545
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 307 114</b>	<b>1 841 503</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>32 427 186</b>	<b>31 764 215</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	10-50
Markanläggningar	Linjär	30-50
Markinventarier	Linjär	10 år
Installationer	Linjär	20 år
Installationer (laddstolpar)	Linjär	10 år
Inventarier (Hjärtstartare, farthinder)	Linjär	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 796 212	9 796 212
Hyror, lokaler	9 000	9 000
Hyror, garage	498 720	487 546
Hyror, p-platser	197 116	196 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13 600	-30 652
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 080	-14 547
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 473 368</b>	<b>10 443 759</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga avgifter	400	800
Panter och överlåtelser	41 023	61 437
Intäkter övernattningslägenhet	15 400	17 161
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	307 899	0
Intäkter Securitas, Opigo	43 884	0
Försäkringsersättningar	0	13 440
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>408 602</b>	<b>92 838</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-274 000	-917 227
Reparationer	-463 873	-515 961
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-403 017	-392 160
Försäkringspremier	-371 713	-350 109
Kabel- och digital-TV	-624 715	-594 170
Återbäring från Riksbyggen	3 200	23 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 028	-929
Serviceavtal	-65 087	-58 723
Obligatoriska besiktningar	0	-528 201
Bevakningskostnader	-108 873	-51 296
Snö- och halkbekämpning	-2 787	-575
Förbrukningsinventarier	-308 867	-197 724
Vatten	-324 985	-348 978
Fastighetsel	-1 392 004	-979 300
Uppvärmning	-2 279 723	-2 204 799
Sophantering och återvinning	-270 245	-255 369
Förvaltningsarvode drift	-1 583 952	-1 467 426
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-8 471 669</b>	<b>-8 839 645</b>





## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-299 231	-415 469
Lokalkostnader	-5 840	-1 950
Arvode, yrkesrevisorer	-17 886	-18 114
Övriga förvaltningskostnader	-12 223	-21 521
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 734	-63 672
Representation	-58 356	-38 690
Kontorsmateriel	-2 634	-5 654
Bankkostnader	-3 369	0
Övriga externa kostnader	-7 684	-4 286
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-437 957</b>	<b>-569 356</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-96 000	-105 500
Sammanträdesarvoden	-51 681	-55 566
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-63 859	-39 677
Sociala kostnader	-27 902	-39 698
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-239 442</b>	<b>-240 441</b>

## Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	149 355	42 267
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	255	1 482
Övriga ränteintäkter	237	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>149 847</b>	<b>43 748</b>



**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	13 343 890	13 343 890
Mark	1 048 950	1 048 950
Standardförbättringar	14 811 749	14 811 749
Markanläggning	6 128 442	6 128 442
Markinventarier	48 841	48 841
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>35 381 871</b>	<b>35 381 871</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 717 893	- 6 451 015
Standardförbättringar	-8 316 119	-7 910 041
Markanläggningar	-709 123	-546 027
Markinventarier	-9 768	- 4 884
	<b>-15 752 903</b>	<b>-14 911 967</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-266 878	-266 878
Årets avskrivning standardförbättringar	-406 079	-406 079
Årets avskrivning markanläggningar	-163 096	- 163 096
Årets avskrivning markinventarier	-4 884	- 4 884
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-16 593 840</b>	<b>-15 752 904</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>18 788 031</b>	<b>19 628 968</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	6 359 119	6 625 997
Mark	1 048 950	1 048 950
Standardförbättringar	6 089 550	6 495 629
Markanläggningar	5 256 224	5 419 319
Markinventarier	34 189	39 073



## Taxeringsvärden

Bostäder	209 000 000	209 000 000
Lokaler	7 219 000	7 219 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>216 219 000</b>	<b>216 219 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>145 153 000</i>	<i>145 153 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>71 066 000</i>	<i>71 066 000</i>

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	223 076	124 951
	<b>223 076</b>	<b>124 951</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer (laddstolpar)	60 157	98 125
Inventarier (hjärtstartare, farthinder)	98 250	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>381 483</b>	<b>223 076</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-22 308	-6 248
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	- 17 564	- 16 060
Inventarier (hjärtstartare, farthinder)	-2 432	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 42 304</b>	<b>-22 308</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>339 179</b>	<b>200 768</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	88 194	14 221
Förutbetalda försäkringspremier	196 475	175 238
Förutbetalda driftkostnader	76 803	72 813
Förutbetald kabel-tv-avgift	115 234	103 950
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 808	26 021
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>505 514</b>	<b>392 243</b>

## Not 11 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel SBAB	8 694 310	8 636 670
Transaktionskonto Swedbank	3 769 559	2 582 133
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>12 463 870</b>	<b>11 218 803</b>



## Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	13 967 124	14 120 896
Nästa års omsättning och amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 640 268	-153 772
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>9 326 856</b>	<b>13 967 124</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,20%	2024-04-30	4 589 632,00	0,00	51 568,00	4 538 064,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-04-30	4 593 764,00	0,00	52 204,00	4 541 560,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-01-30	4 937 500,00	0,00	50 000,00	4 887 500,00
<b>Summa</b>			<b>14 120 896,00</b>	<b>0,00</b>	<b>153 772,00</b>	<b>13 967 124,00</b>

Under nästa verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras. Det redovisas som kortfristigt men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 153 772 kr årligen.

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	31 587	31 939
Upplupna elkostnader	96 761	86 665
Upplupna vattenavgifter	29 159	27 195
Upplupna värmekostnader	82 061	81 640
Upplupna kostnader för renhållning	25 737	20 659
Upplupna revisionsarvoden	18 500	18 500
Upplupna styrelsearvoden	195 851	201 333
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	859 905	860 614
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 339 561</b>	<b>1 328 545</b>

## Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	23 983 000	23 983 000

## Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Linköping, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Stig Granath

\_\_\_\_\_  
Leif Strömberg

\_\_\_\_\_  
Inge Öhammar

\_\_\_\_\_  
Mikael Fahl

\_\_\_\_\_  
Birgitta Petri

\_\_\_\_\_  
Royne Identeg

\_\_\_\_\_  
Homa Gimenez

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

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

\_\_\_\_\_  
Fredrik Karlsson (ersätter Ludvig Rasmusson)  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557503080841

## Document

**ÅRL18, 22-23**

Main document

19 pages

Initiated on 2023-10-20 11:26:53 CEST (+0200) by Homa Gimenez (HG)

Finalised on 2023-10-24 17:52:33 CEST (+0200)

## Signatories

**Homa Gimenez (HG)**

Riksbyggen

[homa.gimenez@riksbyggen.se](mailto:homa.gimenez@riksbyggen.se)



The name returned by Swedish BankID was "Homa Gimenez Rodriguez De Vera"  
Signed 2023-10-20 11:33:01 CEST (+0200)

**Stig granath (Sg)**

[stig.granath@koaro.se](mailto:stig.granath@koaro.se)

+46706954632



The name returned by Swedish BankID was "Stig Erik Lennart Granath"  
Signed 2023-10-21 06:39:59 CEST (+0200)

**Birgitta Petri (BP)**

[birgitta.petri50@gmail.com](mailto:birgitta.petri50@gmail.com)

+46732468233



The name returned by Swedish BankID was "Birgitta Sofia Petri"  
Signed 2023-10-21 10:30:10 CEST (+0200)

**Leif Strömberg (LS)**

[leif.v.stromberg@hotmail.com](mailto:leif.v.stromberg@hotmail.com)

+46728812754



The name returned by Swedish BankID was "LEIF VILHELM STRÖMBERG"  
Signed 2023-10-23 10:02:51 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557503080841

Inge Öhammar (IÖ)  
ingeohammar@gmail.com



---

The name returned by Swedish BankID was "Knut Inge Emanuel Öhammar"  
Signed 2023-10-20 11:29:11 CEST (+0200)

Mikael Fahl (MF)  
mike@fahl.se  
+46735292172



---

The name returned by Swedish BankID was "Jan Mikael Fahl"  
Signed 2023-10-20 20:23:08 CEST (+0200)

Royne Identeg (RI)  
royneidenteg@hotmail.se  
+46727332797



---

The name returned by Swedish BankID was "Royne Identeg"  
Signed 2023-10-20 12:34:40 CEST (+0200)

Fredrik Karlsson (FK)  
fegge\_karlsson@hotmail.com  
+46709664007



---

The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK KARLSSON"  
Signed 2023-10-24 14:38:21 CEST (+0200)

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



---

The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"  
Signed 2023-10-24 17:52:33 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557503080841

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified 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 Rbf Linköpingshus 18  
Org. nr. 722000-2831

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 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 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 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

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 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, förfälskning, 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.

# 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 2022/2023 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 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 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 försummelse 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 signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Maria Johansson  
Företag: Blixt Revision AB  
Befattning: Auktoriserad revisor  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-10-24 17:51:31 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 5378a10dc8aa4684a936add071479a93

# Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Linköpingshus nr 18, organisationsnummer 722000-2831

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Linköpingshus nr 18 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts 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

Fredrik Karlsson  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557502563828

## Document

### L18 föreningsrevisor

Main document

1 page

*Initiated on 2023-10-12 14:40:01 CEST (+0200) by Homa*

*Gimenez (HG)*

*Finalised on 2023-10-18 18:42:18 CEST (+0200)*

## Initiator

### Homa Gimenez (HG)

Riksbyggen

*homa.gimenez@riksbyggen.se*

## Signatories

### Fredrik Karlsson (FK)

*fegge\_karlsson@hotmail.com*

+4670-966 40 07



*The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK KARLSSON"*

*Signed 2023-10-18 18:42:18 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified 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 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# RBF Linköpingshus 18

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Linköpingshus 18 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)

