

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Linköpingshus 42
Org nr: 716426-2433



Kallelse till ordinarie föreningsstämma RB

Linköpingshus nr 42

Dag: torsdagen den 15 februari 2024

Tid: 18.30

Plats: Slestadsskolans matsal

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. Hänskjuten fråga av styrelsen: Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet)

Vid extra föreningsstämma den 18 januari 2024 beslutade stämman enhälligt att anta styrelsens förslag till nya stadgar i enlighet med förslaget. För giltighet av beslut om stadgeändring krävs att samma lydelse av stadgarna beslutas på två efter varandra följande stämmor samt att minst 2/3-delar av de röstande röstar för att anta nya stadgarna.

Mot bakgrund av ovan föreslår styrelsen att föreningsstämman antar tidigare beslutade stadgar i enlighet med tidigare utskickat förslag

2. Hänskjuten fråga av styrelsen: Parkeringspolicy

Bakgrund till ärendet

Det finns ett behov för en parkeringspolicy som klargör regler och rutiner för parkering inom föreningens fastighet, till exempel generella regler och rutiner för kö, tilldelning och uppsägning.

Se bifogad 'Parkeringspolicy Riksbyggen Linköpingshus 42'.

Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):

1. Inga

t) Stämmans avslutande

2.Parkeringspolicy

Bakgrund till ärendet

Det finns ett behov för en parkeringspolicy som klargör regler och rutiner för parkering inom föreningens fastighet, till exempel generella regler och rutiner för kö, tilldelning och uppsägning.

Se bifogad 'Parkeringspolicy Riksbyggen Linköpingshus 42'.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anta den parkeringspolicy som är definierad i dokumentet 'Parkeringspolicy Riksbyggen Linköpingshus 42'.

Namn

Styrelsen Linköpingshus 42

Parkeringspolicy Riksbyggen Linköpingshus 42

Föreningens parkeringspolicy är upprättad av styrelsen utifrån de principer som återfinns i föreningens stadgar och beslutad på föreningsstämma 2024-02-15. Den främsta principen är likabehandling, vilket innebär att alla medlemmar har samma rättigheter som skyldigheter och ingen skall gynnas på annan medlems bekostnad.

Syftet med denna policy är att klargöra regler och rutiner för parkering inom föreningens fastighet, till exempel generella regler och rutiner för kö, tilldelning och uppsägning.

Bilparkering är en viktig del för oss boende, men även för de som besöker oss. Nedan följer vad som gäller för parkering i bostadsrättsföreningen Riksbyggen Linköpingshus 42.

Samtliga bostadsrätter har i sin bostadsrätt var sitt garage för parkering av bilar. Utöver garage finns det parkeringar som hyrs ut till bostadsrättsinnehavare efter tillgång samt gästparkeringar för besökande till boende inom Riksbyggen Linköpingshus 42.

Ställa sig i kö

Linköpingshus 42 har separata köer för Tegskiftesgatan och Tröskaregatan. Respektive bostadsrätt kan endast inneha en köplats per kö.

Tilldelning av plats

Föreningen tillämpar en så kallad rak kö, vilket innebär att den medlem som står överst på kölistan först tillfrågas när ledig bilplats finns.

Man måste aktivt tacka ja eller nej i samband med att man får ett erbjudande om plats.

Tackar man nej till erbjudande om parkeringsplats tre (3) gånger blir köplatsen vilande och behöver aktiveras igen.

Varje lägenhet får normalt endast hyra en (1) parkeringsplats. Uppstår överskott på parkeringsplats medges hyra av en (1) extra parkeringsplats per lägenhet. Extra parkeringsplats hyrs med särskilt uppsägningsvillkor om en (1) månad. Det innebär att när efterfrågan uppstår från medlem utan parkeringsplats så kan platsen sägas upp med en uppsägningstid på innevarande månad plus ytterligare 1 månad.

Avgift

Hyran för platserna ska erläggas månadsvis och i förskott.

Hyran fastställs av styrelsen och ändringar ska meddelas medlemmarna minst tre (3) månader innan de träder i kraft.

Uppsägning

Ömsesidig uppsägningstid för bilplatser är innevarande månad plus ytterligare tre (3) månader. Återbetalning av hyresavgift sker ej.

Parkeringsplats följer på inget sätt med i en eventuell lägenhetsförsäljning utan fördelas i sådana fall enligt kölista efter uppsägningstiden.

Vid överträdelse av parkeringspolicy har styrelsen rätt att häva hyresavtalet med omedelbar verkan. Om man efter tillsägelse ej vidtagit rättelse har man förbrukat rätten till platsen.

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning av parkeringsplats är ej tillåtet utan styrelsens medgivande och om det sker har man förbrukat rätten till parkeringsplatsen.

Det är dock tillåtet för en lägenhetsinnehavare att hyra en plats om lägenheten hyrs ut i andra hand. Platsen ska utnyttjas av lägenhetsinnehavarens hyresgäst. Detta kräver medgivande från styrelsen i samband med andrahandsuthyrning av bostadsrätt.

Gästparkeringar

Gästparkeringar finns på både Tröskaregatan och Tegskiftesgatan och är tydligt uppmärkta och används mot avgift.

Gästparkeringar är avsedda för de boendes gäster.

Parkeringsövervakning

För allas trevnad har föreningen avtal med parkeringsbolag att sköta parkeringsövervakning inom bostadsrättsföreningens mark.

Utryckningsfordon måste ständigt ha fri väg.

Underhållsarbeten

För tillfälligt hinder eller men i nyttjanderätten till följd av underhållsarbeten på bilplatsen eller i anslutning till bilplatsen skall nyttjanderättshavaren inte ha rätt till nedsättning av hyresavgiften.

Generella regler om fordon

Samtliga fordon som nyttjar föreningens parkeringar ska vara motorfordon och rymmas inom avsedd parkering.

Endast fordon som disponeras av medlemmar eller av boende skrivna på föreningens adress får parkeras på föreningens parkeringsplatser.

Utvändig tvätt av bil är ej tillåtet på parkeringsplats.

Avsteg från policy

Styrelsen kan, om särskilda skäl föreligger, göra avsteg från denna policy. Dessa beslut samt motivering ska protokollföras.



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 42 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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 1 289 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 129 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Importgodset 8 och 11 i Linköpings kommun med 113 bostadslägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992-1993. Fastigheternas adress är Tegskiftesgatan 147-253 samt Tröskaregatan 30-108.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
-	32	32	25	24	-

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
-	-	23

Total bostadsarea: 10 411 m²

Årets taxeringsvärde 161 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 161 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB-försäkring via Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Riksbyggen 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 262 tkr och planerat underhåll för 3 869 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
OVK	2015
Kanalerrensning ventilation	2015
Statuskontroll	2015
Ventilbyte	2015
Byte Belysning	2016
Balkongreovering	2016
Målning	2016
Cylinderbyte, renovering undercentraler, termostatbyte	2018
Markytor	2018
Garage, dagvattenbrunnar, utemiljö	2019
Filterbyte	2020
Taktvätt och tak byte	2020
Ute miljö	2020
Grävning för att laga kulvertläckage	2020
Taktvätt	2021
Service av ventilation, byte gungställning	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ventilation	3 869 107



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Sandström	Ordförande	2023
Annica Ekman	Vice ordförande	2023
Niklas Kjellergren	Ledamot	2024
Fredrik Johansson	Ledamot	2023
Mathias Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Giulia Scaglia	Suppleant	2023
Henrik Hansson	Suppleant	2023
Homa Gimenez	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Maria Johansson	Auktoriserad revisor
Ola Leifler	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Johan Lindén

Valberedning

Gösta Larsson
Göran Stenius
Mikael Filipsson

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 under året, vilket resulterar i höjd elkostnad för föreningen. Även räntor på lån har ökat markant. Föreningen har påverkats av ökade räntekostnader som har betydande påverkan på verksamhetens resultat. Föreningen följer händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet. Ett lån om ca 6,2 mkr har lösts för att på så sätt sänka föreningens räntekostnader.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 169 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 165 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5% från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 747 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	7 935	7 931	7 935	7 966	7 965
Resultat efter finansiella poster	-2 418	1 722	1 919	101	2 195
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	100	100	100	100	100
Balansomslutning	68 174	77 499	76 676	75 634	77 937
Soliditet %	33	33	31	29	28
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	9	33	32		
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	329	608	509	400	460
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	747	747	747	747	747
Driftkostnader, kr/m ²	692	392	367	519	333
Ränta, kr/m ²	124	44	47	61	55
Underhållsfond, kr/m ²	525	652	604	548	610
Lån, kr/m ²	4 241	4 920	5 010	5 099	5 332

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 i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 289 999	6 792 480	9 420 294	1 722 019
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 500 000	-1 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 722 019	-1 722 019
Reservering underhållsfond		1 045 000	-1 045 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 869 107	3 869 107	
Årets resultat				-2 418 068
Vid årets slut	7 289 999	5 468 373	12 466 420	-2 418 068

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 642 313
Årets resultat	-2 418 068
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 045 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 869 107
Summa	10 048 352

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **10 048 352**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01	2021-09-01
		2023-08-31	2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 935 030	7 930 981
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 895	127 907
Summa rörelseintäkter		7 971 925	8 058 888
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 200 451	-4 084 171
Övriga externa kostnader	Not 5	-581 866	-546 680
Personalkostnader	Not 6	-72 927	-62 486
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 289 367	-1 289 367
Summa rörelsekostnader		-9 144 611	-5 982 704
Rörelseresultat		-1 172 686	2 076 184
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		12 360	59 328
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 001	52 371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 291 743	-465 864
Summa finansiella poster		-1 245 382	-354 165
Resultat efter finansiella poster		-2 418 068	1 722 019
Årets resultat		-2 418 068	1 722 019



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	63 564 268	64 853 635
Summa materiella anläggningstillgångar		63 564 268	64 853 635
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		618 000	618 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		618 000	618 000
Summa anläggningstillgångar		64 182 268	65 471 635
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	53 712
Övriga fordringar		18 391	18 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	199 202	229 318
Summa kortfristiga fordringar		217 593	301 199
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	3 773 702	11 725 998
Summa kassa och bank		3 773 702	11 725 998
Summa omsättningstillgångar		3 991 295	12 027 197
Summa tillgångar		68 173 563	77 498 832



Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	7 289 999	7 289 999	
Fond för yttre underhåll	5 468 373	6 792 480	
Summa bundet eget kapital	12 758 372	14 082 479	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	12 466 420	9 420 294	
Årets resultat	-2 418 068	1 722 019	
Summa fritt eget kapital	10 048 352	11 142 313	
Summa eget kapital	22 806 724	25 224 792	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	0	15 417 000
Summa långfristiga skulder		0	15 417 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	44 152 250	35 807 750
Leverantörsskulder		55 637	115 301
Skatteskulder		22 981	9 978
Övriga skulder		4 197	4 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	1 131 774	919 212
Summa kortfristiga skulder		45 366 839	36 857 040
Summa eget kapital och skulder		68 173 563	77 498 832



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 777 908	7 777 908
Hyror, p-platser	36 000	36 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-434	-154
Vattenavgifter	121 556	117 227
Summa nettoomsättning	7 935 030	7 930 981

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Pant-och överlåtelseintäkter	23 159	17 725
Intäkter montering temperaturgivare	13 736	0
Skadeståndsanspråk medlemmar vattenskada	0	32 736
Försäkringsersättningar	0	77 446
Summa övriga rörelseintäkter	36 895	127 907

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-3 869 107	-528 375
Reparationer	-261 672	-481 321
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-185 807	-171 647
Försäkringspremier	-266 494	-246 427
Kabel- och digital-TV	-222 767	-305 651
Återbäring från Riksbyggen	10 300	13 500
Serviceavtal	-4 150	-975
Snö- och halkbekämpning	-138 858	-178 535
Förbrukningsinventarier	-10 963	-38 177
Vatten	-216 596	-223 668
Fastighetsel	-109 339	-90 197
Uppvärmning	-923 351	-928 790
Sophantering och återvinning	-369 678	-355 090
Förvaltningsarvode drift	-631 970	-548 818
Summa driftskostnader	-7 200 451	-4 084 171



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-407 167	-396 658
Arvode, yrkesrevisorer	-13 438	-16 125
Övriga förvaltningskostnader	-29 428	-111 668
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 237	-17 035
Representation	-3 231	0
Kontorsmateriel	-2 765	0
Bankkostnader	-3 818	-2 700
Övriga externa kostnader	-94 782	-2 495
Summa övriga externa kostnader	-581 866	-546 680

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden tidigare år*	0	-541
Styrelsearvoden	-18 376	-16 181
Sammanträdesarvoden tidigare år*	0	-3
Sammanträdesarvoden	-30 652	-23 555
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 200	-3 864
Sociala kostnader tidigare år*	0	-4 849
Sociala kostnader	-19 699	-13 494
Summa personalkostnader	-72 927	-62 486

* Särredovisning av personalkostnader görs för att tydliggöra vilka kostnader som tillhör föregående år. Tidigare års sent inkomna underlag hade fortfarande inverkan på kostnaderna, men från och med innevarande år är de i fas.



Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	128 936 693	128 936 693
Mark	4 946 000	4 946 000
	133 882 693	133 882 693
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	133 882 693	133 882 693

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-69 029 058	-67 739 691
	69 029 058	-67 739 691

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 289 367	-1 289 367
	-1 289 367	-1 289 367

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-70 318 425** **-69 029 058****Restvärde enligt plan vid årets slut****63 564 268** **64 853 635****Varav**

Byggnader	58 618 268	59 907 635
Mark	4 946 000	4 946 000

Totalt taxeringsvärde**161 000 000** **161 000 000**

varav byggnader

120 000 000 120 000 000

varav mark

41 000 000 41 000 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	44 951
Förutbetalda försäkringspremier	92 146	82 203
Förutbetalt förvaltningsarvode	89 222	76 689
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 834	25 475
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	199 202	229 318

Not 9 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel SBAB	2 241 880	8 388 784
Transaktionskonto Swedbank	1 531 822	3 337 214
Summa kassa och bank	3 773 702	11 725 998



Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	44 152 250	51 224 750
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-44 152 250	-35 807 750
Långfristig skuld vid årets slut	0	15 417 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2023-03-30	6 212 500,00	0,00	6 212 500,00	0,00
SEB	4,32%	2024-07-28	17 517 000,00	0,00	200 000,00	17 317 000,00
SEB	4,37%	2024-06-28	11 948 250,00	0,00	530 000,00	11 418 250,00
SEB	1,39%	2024-04-28	15 547 000,00	0,00	130 000,00	15 417 000,00
Summa			51 224 750,00	0,00	7 072 500,00	44 152 250,00

Under nästa verksamhetsår har föreningen tre lån som har slutbetalningsdag. De redovisas som kortfristiga men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 860 000 kr årligen. Föreningen har även löst ett av sina lån i sin helhet, belopp 6 212 500 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	276 899	131 221
Upplupna elkostnader	6 124	6 701
Upplupna vattenavgifter	18 721	19 830
Upplupna värmekostnader	36 901	34 967
Upplupna kostnader för renhållning	29 448	31 743
Upplupna revisionsarvoden	4 200	4 200
Upplupna styrelsearvoden	69 729	57 094
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	689 752	633 456
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 131 774	919 212

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	127 995 000	127 995 000

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

Linköping, datum enligt digital signering

Anna Sandström

Annica Ekman

Niklas Kjellergren

Fredrik Johansson

Mathias Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Ola Leifler
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557507028526

Document

L42 årsredovisning 2022-2023

Main document

18 pages

Initiated on 2023-12-18 15:43:57 CET (+0100) by Homa Gimenez (HG)

Finalised on 2023-12-21 15:10:36 CET (+0100)

Initiator

Homa Gimenez (HG)

Riksbyggen

homa.gimenez@riksbyggen.se

Signatories

Anna Sandström (AS)

anna.sandstrom@calluna.se

+46708373536



The name returned by Swedish BankID was "ANNA SANDSTRÖM"

Signed 2023-12-21 14:24:54 CET (+0100)

Annica Ekman (AE)

annica.ekman@combitech.com

+46734187484



The name returned by Swedish BankID was "ANNICA EKMAN"

Signed 2023-12-20 21:00:52 CET (+0100)

Fredrik Johansson (FJ)

fredrik.johansson@infor.com

+46733159279



The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK JOHANSSON"

Signed 2023-12-19 16:52:54 CET (+0100)

Nicklas Kjellergren (NK)

niclaskje@gmail.com

+46702292840



The name returned by Swedish BankID was "Carl Niklas Wilgot Kjellergren"

Signed 2023-12-20 20:06:46 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557507028526

Mathias Karlsson (MK)
Mattias.Karlsson@riksbyggen.se



*The name returned by Swedish BankID was "MATHIAS
KARLSSON"*
Signed 2023-12-20 15:48:21 CET (+0100)

Ola Leifler (OL)
ID number 197811257117
ola.leifler@gmail.com
+46701739387



*The name returned by Swedish BankID was "OLA
LEIFLER"*
Signed 2023-12-21 14:26:56 CET (+0100)

Maria Johansson (MJ)
ID number 197611042008
Maria@blix-revision.se



*The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-
Lotta Johansson"*
Signed 2023-12-21 15:10:36 CET (+0100)

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 42
Org. nr. 716426-2433

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 augusti 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 valideringstjänsten [Signport](#). 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: 2023-12-21 15:10:01 GMT+01:00
Transaktions-ID: f94357b135b64f72a0c5d68869b8e5cf

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Linköpingshus nr 42, organisationsnummer 716426-2433

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Linköpingshus nr 42 för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

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

Linköping enligt datum för digital signering

Ola Leifler
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557507028184

Document

Rapport föreningsrevisor L42, 2023

Main document

1 page

Initiated on 2023-12-18 15:34:59 CET (+0100) by Homa Gimenez (HG)

Gimenez (HG)

Finalised on 2023-12-21 13:05:49 CET (+0100)

Initiator

Homa Gimenez (HG)

Riksbyggen

homa.gimenez@riksbyggen.se

Signatories

Ola Leifler (OL)

ola.leifler@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "OLA LEIFLER"

Signed 2023-12-21 13:05:49 CET (+0100)

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 överlätas 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, fastighetservice 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 planerliga 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 42

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Linköpingshus 42 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

