

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Linköpingshus 37
Org nr: 716426-2441



RBF Linköpingshus nr 37

ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Den 20 maj 2024 kl 18.00, Fontänen

Anmälan lämnas till styrelselokalen

Senaste anmälningsdatum är den 15 maj 2024.

Stannar efteråt för lättare förtäring Ja Nej

Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

Namn

§ 59 Dagordning Stämman L37, 2024-05-20, 18:00, Fontänen

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden 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 samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.

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 stadgeförlag som finns att tillgå på Mitt Riksbyggen, samt i utskriften version hos styrelsen. En översikt av ändringarna finns i bilaga [1].

- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 37 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 136 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 116 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB Försäkring via Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Total bostadsarea: 13 107 m²

Total lokalarea: 2 440 m²

Årets taxeringsvärde 184 445 000

Föregående års taxeringsvärde 184 445 000

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Östergötlands län. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 3 059 tkr och planerat underhåll för 1 790 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 286 000 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ventilbyte,injustering,dörrar, målning trapphus	1 790 043



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elin Svensson	Ordförande	2025
Adrian Lupascu	Vice ordförande	2024
Henrik Wiklund	Ledamot	2024
Christina Hellqvist	Ledamot	2025
David Rotter	Ledamot	2025
Jenny Karlsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustav Wilhelmsson Dahlskog	Suppleant	2024
Madeleine Larson	Suppleant	2024
Homa Gimenez	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Maria Johansson	Auktoriserad revisor
Arne Svensson	Förtroendevald revisor
Håkan Rask	Förtroendevald revisorssuppleant

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft en del projekt igång, bland annat med laddplatser, målning och ventilbyte. Under räkenskapsåret har en del lagändringar tillträtt, vilket har lett till att föreningen kommer att behöva anta nya stadgar. Nya nyckeltal och en kassaflödesanalys har tillkommit i årsredovisningen för att ge en tydligare och mer rättvisande bild av föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 223 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 222 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 679 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 064	10 075	10 072	10 081	9 996
Resultat efter finansiella poster	-1 020	1 250	-368	4	1 165
Soliditet %	28	29	27	27	27
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	77	97	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	751	752	752	753	746
Energikostnad kr/kvm	150	138	139	130	133
Sparande kr/kvm	139	202	211	229	174
Ränta kr/kvm	87	80	98	107	115
Skuldsättning kr/kvm	5 165	5 234	5 397	5 455	5 519
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 420	5 493	5 664	5 725	5 792
Räntekänslighet %	7,2	7,3	7,5	7,6	7,8



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust kan härledas framförallt härledas till höga reparation- och underhållskostnader.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 139 kr/kvm, vilket är högre än det rekommenderade sparandet på 120 kr/kvm. Detta indikerar att föreningen uppfyller sitt sparande enligt den 30-åriga underhållsplanen.

För att säkerhetsställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetarbetet hösten 2023 att genomföra en avgiftshöjning på 5% från och med den 1 januari 2024. För att behålla det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen, samt att klara ett positivt kassaflöde med hänsyn till ökade räntekostnader, kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2025 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 478 023	7 992 071	13 876 919	1 250 504
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 250 504	-1 250 504
Reservering underhållsfond		1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 790 043	1 790 043	
Årets resultat				-1 019 707
Vid årets slut	6 478 023	7 402 028	15 717 466	-1 019 707

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	15 127 423
Årets resultat	-1 019 707
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 790 043
Summa	14 697 759

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **14 697 759**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 063 877	10 075 280
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 652 448	55 875
Summa rörelseintäkter		12 716 325	10 131 155
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 322 167	-5 850 659
Övriga externa kostnader	Not 5	-993 132	-750 369
Personalkostnader	Not 6	-226 739	-189 068
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 135 593	-1 101 213
Summa rörelsekostnader		-12 677 631	-7 891 309
Rörelseresultat		38 694	2 239 846
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 060	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130 185	115 342
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 197 646	-1 104 684
Summa finansiella poster		-1 058 401	-989 342
Resultat efter finansiella poster		-1 019 707	1 250 504
Årets resultat		-1 019 707	1 250 504



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	90 836 367	91 263 490
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	150 884	171 762
Pågående ny- och ombyggnation	Not 9	5 048 011	0
Summa materiella anläggningstillgångar		96 035 263	91 435 252
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		453 000	453 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		453 000	453 000
Summa anläggningstillgångar		96 488 263	91 888 252
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 893	5 644
Övriga fordringar		157 641	63 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	602 752	965 048
Summa kortfristiga fordringar		766 286	1 033 926
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	3 866 633	10 067 540
Summa kassa och bank		3 866 633	10 067 540
Summa omsättningstillgångar		4 632 919	11 101 466
Summa tillgångar		101 121 182	102 989 718



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	6 478 023	6 478 023
Fond för yttre underhåll	7 402 028	7 992 071
Summa bundet eget kapital	13 880 051	14 470 094
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	15 717 466	13 876 919
Årets resultat	-1 019 707	1 250 504
Summa fritt eget kapital	14 697 759	15 127 423
Summa eget kapital	28 577 810	29 597 517
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	57 011 299
Summa långfristiga skulder	62 248 243	57 011 299
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	14 984 848
Leverantörsskulder	241 130	215 524
Skatteskulder	15 086	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 180 530
Summa kortfristiga skulder	10 295 129	16 380 902
Summa eget kapital och skulder	101 121 182	102 989 718



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 019 707	1 250 504
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 135 593	1 101 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	115 886	2 351 717
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	267 640	-176 430
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	106 019	-164 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten	489 545	2 010 721
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-5 735 604	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 735 604	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-954 848	-2 243 704
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-954 848	-2 243 704
Årets kassaflöde	-5 513 314	-232 983
Likvidamedel vid årets början	10 067 540	10 300 523
Likvidamedel vid årets slut	3 866 633	10 067 540



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	122
Eluttag garage, lås garageport	Linjär	10
Dator	Linjär	5
Dörrar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 904 336	8 904 336
Hyror, lokaler	90 484	83 916
Hyror, p-platser	140 200	140 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 400	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 966	-7 073
Rabatter	-1 200	0
Bränsleavgifter, bostäder	787 200	787 200
Vattenavgifter	154 223	168 901
Summa nettoomsättning	10 063 877	10 075 280

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	20 292	37 306
Erhållna statliga bidrag	69 419	0
Övriga rörelseintäkter	25 802	18 569
Försäkringsersättningar	2 536 935	0
Summa övriga rörelseintäkter	2 652 448	55 875

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 790 043	-424 256
Reparationer	-3 058 728	-519 796
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-326 578	-260 049
Försäkringspremier	-338 211	-301 696
Kabel- och digital-TV	-300 320	-276 562
Återbäring från Riksbyggen	19 000	21 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 156	-27 631
Serviceavtal	-7 098	0
Obligatoriska besiktningar	-217 113	-269 434
Snö- och halkbekämpning	-184 484	-155 405
Förbrukningsinventarier	-64 029	-94 322
Vatten	-351 997	-313 973
Fastighetsel	-355 553	-297 230
Uppvärmning	-1 356 199	-1 280 424
Sophantering och återvinning	-355 981	-361 977
Förvaltningsarvode drift	-1 626 679	-1 289 303
Summa driftskostnader	-10 322 167	-5 850 659



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-790 076	-648 688
Lokalkostnader	-9 810	0
Arvode, yrkesrevisorer	-19 800	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-121 384	-36 857
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 706	-31 815
Representation	-8 850	-12 036
Kontorsmateriel	-2 116	0
Bankkostnader	-4 849	-2 100
Övriga externa kostnader	-15 541	-873
Summa övriga externa kostnader	-993 132	-750 369

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-72 320	-69 599
Sammanträdesarvoden	-52 760	-38 808
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-52 290	-40 437
Sociala kostnader	-49 369	-40 224
Summa personalkostnader	-226 739	-189 068



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	154 346 603	154 346 603
Mark	7 543 516	7 543 516
Standardförbättringar	5 300 000	5 300 000
	167 190 119	167 190 119
Årets anskaffningar		
Dörrar	687 593	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	167 877 712	167 190 119
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	74 442 629	73 574 294
Standardförbättringar	1 484 000	1 272 000
	75 926 629	74 846 294
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-868 335	-868 335
Årets avskrivning standardförbättringar	-246 380	-212 000
	-1 114 715	-1 080 335
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-77 041 344	-75 926 629
Restvärde enligt plan vid årets slut	90 836 368	91 263 490
Varav		
Byggnader	79 035 638	79 903 974
Mark	7 543 516	7 543 516
Standardförbättringar	4 257 213	3 816 000
Totalt taxeringsvärde	184 445 000	184 445 000
<i>varav byggnader</i>	<i>138 428 000</i>	<i>138 428 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 017 000</i>	<i>46 017 000</i>



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg (lås garageportar, dator)	49 724	49 724
Installationer (eluttag garage)	151 000	151 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	200 724	200 724
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-7 570	-1 791
Installationer	-21 392	- 6 292
	-28 962	- 8084
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg (lås garageportar)	-4 167	-4 167
Inventarier och verktyg (dator)	-1 611	- 1 611
Installationer (eluttag garage)	-15 100	- 15 100
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-49 840	- 28 962
Restvärde enligt plan vid årets slut	150 884	171 762

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående arbeten (laddplatser)	5 048 011	0
Vid årets slut	5 048 011	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	338 211
Förutbetalt förvaltningsarvode	602 752	552 137
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	74 700
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	602 752	965 048

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel SBAB	1 979 177	6 648 832
Transaktionskonto Swedbank	1 887 457	3 418 708
Summa kassa och bank	3 866 633	10 067 540



Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	71 041 299	71 996 147
Nästa års amortering och omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 793 056	-14 984 848
Långfristig skuld vid årets slut	62 248 243	57 011 299

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,02%	2024-10-30	8 014 344,00	0,00	88 068,00	7 926 276,00
STADSHYPOTEK	2,25%	2025-03-30	18 557 839,00	0,00	186 980,00	18 370 859,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2025-10-30	13 162 500,00	0,00	150 000,00	13 012 500,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2025-12-01	2 455 624,00	0,00	30 000,00	2 425 624,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2025-12-01	3 501 000,00	0,00	30 000,00	3 471 000,00
STADSHYPOTEK	4,14%	2026-06-01	11 312 500,00	0,00	125 000,00	11 187 500,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2026-06-30	12 119 840,00	0,00	314 800,00	11 805 040,00
STADSHYPOTEK	4,60%	2027-09-30	2 872 500,00	0,00	30 000,00	2 842 500,00
Summa			71 996 147,00	0,00	954 848,00	71 041 299,00

Under nästa verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras. Lånet redovisas som kortfristigt men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 954 848 kr årligen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	96 987	51 871
Upplupna elkostnader	35 449	40 872
Upplupna vattenavgifter	28 180	24 976
Upplupna värmekostnader	207 307	195 091
Upplupna kostnader för renhållning	33 280	39 688
Upplupna revisionsarvoden	9 000	7 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	835 654	820 832
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 245 857	1 180 530

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	161 482 000	161 482 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Linköping enligt digital signering

Elin Svensson

Adrian Lupascu

David Rotter

Christina Hellqvist

Henrik Wiklund

Jenny Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Arne Svensson
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557513988868

Document

Årsredov. L37 uppdaterad
Main document
21 pages
Initiated on 2024-03-28 10:29:24 CET (+0100) by Homa Gimenez (HG)
Finalised on 2024-04-02 21:42:18 CEST (+0200)

Initiator

Homa Gimenez (HG)
Riksbyggen
homa.gimenez@riksbyggen.se

Signatories

Adrian Lupascu (AL)
adrian_lupascu@outlook.com
+46730200035



The name returned by Swedish BankID was "ADRIAN LUPASCU"
Signed 2024-03-31 12:03:44 CEST (+0200)

Elin Svensson (ES)
elinchristinasvensson@gmail.com
+46709642216



The name returned by Swedish BankID was "ELIN SVENSSON"
Signed 2024-03-29 14:48:01 CET (+0100)

Christina Hellqvist (CH)
christina.hellqvist@yahoo.se
+46731524488



The name returned by Swedish BankID was "CHRISTINA HELLQVIST"
Signed 2024-03-28 11:48:16 CET (+0100)

David Rotter (DR)
david_rotter@hotmail.com
+46730500933



The name returned by Swedish BankID was "Thomas David Rotter"
Signed 2024-03-29 09:04:50 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557513988868

Henrik Wiklund (HW) <i>henwik@gmail.com</i> +46703072849  <i>The name returned by Swedish BankID was "HENRIK WIKLUND"</i> <i>Signed 2024-03-28 10:48:22 CET (+0100)</i>	Jenny Karlsson (JK) <i>jenny.karlsson2@riksbyggen.se</i>  <i>The name returned by Swedish BankID was "JENNY KARLSSON"</i> <i>Signed 2024-03-28 11:51:18 CET (+0100)</i>
Arne Svensson (AS) <i>arne.svensson.lkpg@outlook.com</i> +46734182310  <i>The name returned by Swedish BankID was "ARNE SVENSSON"</i> <i>Signed 2024-04-01 18:23:28 CEST (+0200)</i>	Maria Johansson (MJ) <i>Maria@blix-revision.se</i>  <i>The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"</i> <i>Signed 2024-04-02 21:42:18 CEST (+0200)</i>

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 nr 37

Org. nr. 716426-2441

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping, datum enligt digital 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: 2024-04-02 21:40:15 GMT+02:00
Transaktions-ID: 3091a18f182543e6a39d2e8ffa42d84a

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i Linköpingshus nr 37, organisationsnummer 716426-2441

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Linköpingshus nr 37 för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31. 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

Arne Svensson
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557513996977

Document

Rapport föreningsrevisor L37

Main document

1 page

Initiated on 2024-03-28 10:49:27 CET (+0100) by Homa Gimenez (HG)

Finalised on 2024-03-28 15:47:59 CET (+0100)

Initiator

Homa Gimenez (HG)

Riksbyggen

homa.gimenez@riksbyggen.se

Signatories

Arne Svensson (AS)

arne.svensson.lkpg@outlook.com

+46734182310



The name returned by Swedish BankID was "ARNE SVENSSON"

Signed 2024-03-28 15:47:59 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 överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Linköpingshus 37

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Linköpingshus 37 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

