

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Linköpingshus nr 10  
Org nr: 722000-2120

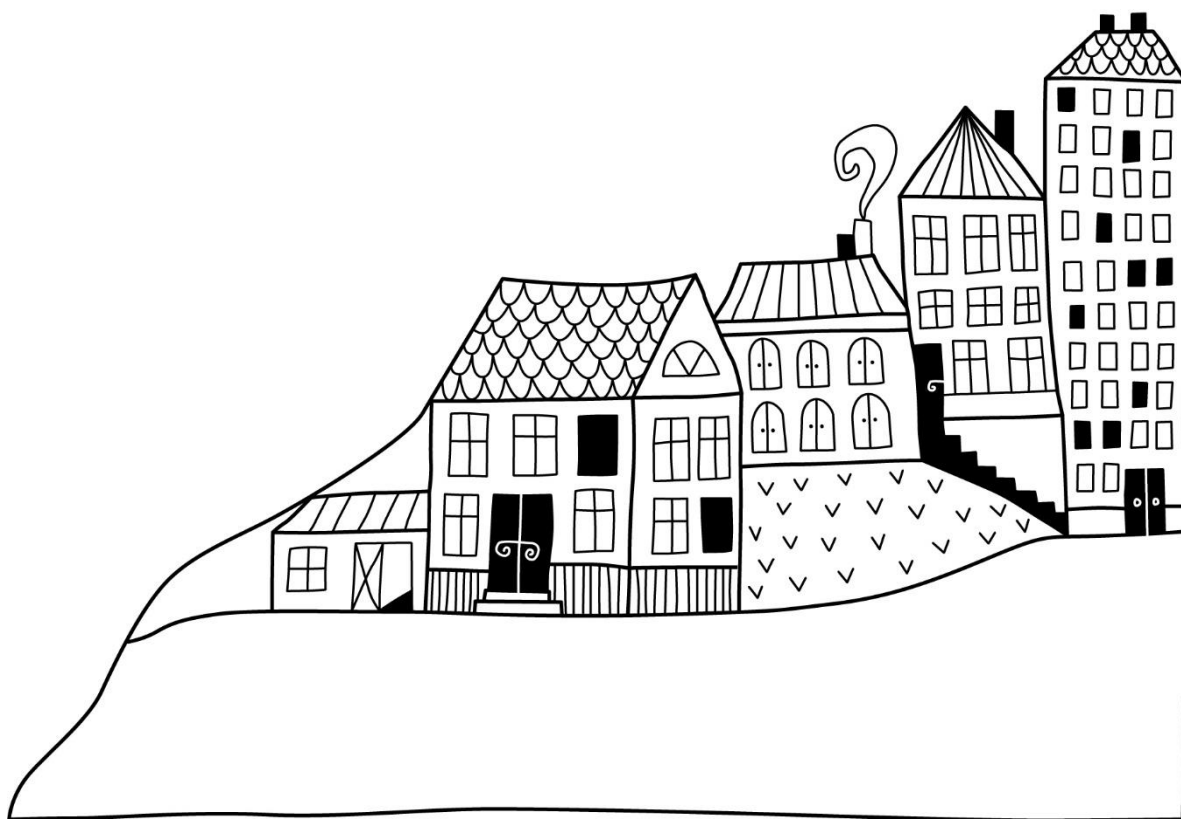




---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 10 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 till 2024-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-08-15.

I resultatet ingår avskrivningar med 357 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 94 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ordinatn 4, Observatoriet 1, Objektet 1 och Operetten 1 i Linköpings Kommun med 380 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1953-1956. Fastighetens adress är Åbylundsgatan 30-52, 21-35, 37-45, 54-76 och Skomakaregatan 1-11.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via RB försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	56
2 rum och kök	229
3 rum och kök	77
4 rum och kök	18

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	157
Antal p-platser	175

Total tomtarea 38 017 m<sup>2</sup>

**Bostäder bostadsrätt** 22 099 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 22 099 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 285 311 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 285 311 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4 % av föreningens nettoomsättning.



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Linköpings Kommun. 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 657 tkr och planerat underhåll för 89 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation av brytskydd mm	88 854

### Tidigare års utförda underhåll

Beskrivning	År	Belopp
Markytor sandlådor	2022/2023	58 143
Målning gemensamma utrymmen	2020/2021	91 945
Installationer, undercentral	2020/2021	59 586
Markytor, staket, asfalt	2020/2021	146 980
Målningsarbeten källare	2019/2020	73 431
Golv föreningslokal	2018/2019	8 423
Målningsarbeten trapphus mm	2018/2019	2 021 233
Radonåtgärder	2018/2019	291 091
Markytor asfalt	2018/2019	6 964



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Alexander Öhrling	Ordförande	2025
Charlotte Jarl	Sekreterare	2024
Erik Petersson	Vice ordförande	2024
Niclas Johansson	Ledamot	2024
Lovisa Edman	Ledamot	2025
Martin Johansson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Albin Karlsson	Suppleant	2025
Thomas Larsson	Suppleant	2025
Daniel Klasson	Suppleant Riksbyggen	Avgått under året

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG Sweden AB (Daniel Önell)	Auktoriserad revisor
Björn Ström	Förtroendevald revisor

### Revisorssuppleanter

Gunnar Bejbro

### Valberedning

Jeanette Dunberg

Liselott Schröder

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett RBO-projekt har satts igång där ett omfattande underhåll kommer att utföras i föreningen under åren 2023-2026. Underhållet avser bland annat byte av fönster, tak, ventilation och fasadrenovering. På bokslutsdagen har ännu inte etapp 1 slutförts till fullo.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 607 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 44 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 45 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 606 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften from 2024-08-01 med 9%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 595 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	14 106	12 952	12 373	11 882	11 867
Resultat efter finansiella poster	-263	2 052	2 093	1 898	1 999
Soliditet %	17	71	68	68	64
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	91	91	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	629	575	549	529	529
Energikostnad kr/kvm	216	193	182	178	172
Sparande kr/kvm	8	111	115	117	111
Skuldsättning kr/kvm	5 422	407	407	407	407
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 422	407	407	407	407
Räntekänslighet %	8,6	0,7	0,7	0,8	0,8

\*Nyckeltalen har räknats om bakåt i tiden för att passa det nya regelverket gällande nyckeltal i bostadsrättsföreningar. Därmed kan vissa jämförelsedata gått förlorad.

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

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

#### Resultat efter finansiella poster:

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

#### Soliditet:

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

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

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

#### Sparande:

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

#### Skuldsättning kr/kvm:

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

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

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

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Uppllysning vid förlust:

Årets förlust kan härledas till framför allt ökade räntekostnader.

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 lägre än det rekommenderade sparandet på 335 kr/kvm. Detta indikerar att föreningen inte uppfyller sitt sparande enligt den 30-åriga underhållsplanen.

Eftersom föreningen just nu genomgår en stor renovering så påverkar de ökade räntekostnaderna resultatet samtidigt som att UH-planen kommer att uppdateras efter den totala renoveringen slutförts.

Detta i samband med en framtida övergång till K3-regelverket kommer att påverka föreningens avsättning till UH-fonden. Styrelsen räknar med att en övergång till K3-regelverket kommer att ske under räkenskapsåret 2024-2025.





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	620 213	1 945 900	0	16 809 990	5 540 424	2 051 677
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 051 677	-2 051 677
Reservering underhållsfond				1 537 900	-1 537 900	
Ianspråktagande av underhållsfond				-88 854	88 854	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-262 880
<b>Vid årets slut</b>	<b>620 213</b>	<b>1 945 900</b>	<b>0</b>	<b>18 259 036</b>	<b>6 143 055</b>	<b>-262 880</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 592 101
Årets resultat	-262 880
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 537 900
Årets ianspråktagande av underhållsfond	88 854
<b>Summa</b>	<b>5 880 175</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 5 880 175

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 106 348	12 951 966
Övriga rörelseintäkter		1 075 110	945 656
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 181 458</b>	<b>13 897 622</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-9 819 326	-9 468 949
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 866 627	-1 947 000
Personalkostnader	Not 5	-215 471	-204 306
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-356 818	-355 814
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 258 242</b>	<b>-11 976 069</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 923 215</b>	<b>1 921 553</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	115 120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	212 112	95 549
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 398 208	-80 545
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 186 096</b>	<b>130 124</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-262 880</b>	<b>2 051 677</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-262 880</b>	<b>2 051 677</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	8 397 195	8 700 877
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	190 575	243 711
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	109 275 552	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>117 863 322</b>	<b>8 944 588</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	5 756 000	5 756 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 756 000</b>	<b>5 756 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>123 619 322</b>	<b>14 700 588</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-2 037	-1 698
Övriga fordringar		1 773	6 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 242 268	415 670
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 242 004</b>	<b>420 778</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	33 655 753	22 823 832
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>33 655 753</b>	<b>22 823 832</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>34 897 757</b>	<b>23 244 609</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>158 517 079</b>	<b>37 945 197</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>		
<strong>Eget kapital</strong>		
<strong>Bundet eget kapital</strong>		
Medlemsinsatser	2 566 113	2 566 113
Fond för yttre underhåll	18 259 036	16 809 990
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>20 825 149</strong>	<strong>19 376 103</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>		
Balanserat resultat	6 143 055	5 540 424
Årets resultat	-262 880	2 051 677
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>5 880 175</strong>	<strong>7 592 101</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>26 705 323</strong>	<strong>26 968 204</strong>
<strong>SKULDER</strong>		
<strong>Långfristiga skulder</strong>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 000 000
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>	<strong>0</strong>	<strong>9 000 000</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>		
Övriga skulder till kreditinstitut	119 816 745	0
Leverantörsskulder	9 939 115	208 328
Skatteskulder	40 775	54 677
Övriga skulder	15 841	-14 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 728 920
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>	<strong>131 811 756</strong>	<strong>1 976 994</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>	<strong>158 517 079</strong>	<strong>37 945 197</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	2 923 215	1 921 553
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	356 818	355 814
	<strong>3 280 033</strong>	<strong>2 277 367</strong>
Erhållen ränta	219 989	198 065
Erlagd ränta	-3 041 035	-80 100
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>458 988</strong>	<strong>2 395 332</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-829 103	782 620
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	9 660 844	-694 589
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>9 290 728</strong>	<strong>2 483 364</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i inventarier	0	-41 174
Investeringar i pågående byggnation	-109 275 552	0
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-109 275 552</strong>	<strong>-41 174</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Upptagna lån	110 816 745	0
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>110 816 745</strong>	<strong>0</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	10 831 921	2 442 189
Likvida medel vid årets början	22 823 832	20 381 643
Likvida medel vid årets slut	33 655 753	22 823 832
Kassa och Bank BR	33 655 753	22 823 832

\*Årets kassaflödesanalys följer en ny struktur och jämförelsetalen kan därför avvika mot föregående år.

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Inventarier & verktyg	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	13 139 916	11 945 580
Hyror, lokaler	376 387	427 846
Hyror, garage	409 977	403 868
Hyror, p-platser	169 712	168 703
Elavgifter	10 356	5 969
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>14 106 348</b>	<b>12 951 966</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-88 854	-43 488
Reparationer	-657 393	-835 880
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-672 510	-659 900
Försäkringspremier	-469 514	-406 286
Kabel- och digital-TV	-490 520	-625 919
Återbäring från Riksbyggen	3 500	30 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 459	-19 621
Sotning	-12 759	-1 106
Snö- och halkbekämpning	-108 534	-169 203
Statuskontroll skyddsrum	-53 625	0
Förbrukningsinventarier	-11 281	-8 785
Vatten	-647 982	-544 393
Fastighetsel	-554 605	-585 791
Uppvärmning	-3 565 572	-3 126 931
Sophantering och återvinning	-399 142	-336 057
Förvaltningsarvode drift	-2 076 076	-2 135 590
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-9 819 326</b>	<b>-9 468 949</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-869 823	-1 020 888
Lokalkostnader	-23 415	0
Hyra inventarier (hjärtstartare)	-3 772	0
IT-kostnader (bredband)	-786 442	-771 757
Arvode, yrkesrevisorer	-9 804	-22 268
Övriga förvaltningskostnader	-29 172	-47 111
Kreditupplysningar	-524	-3 094
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-74 540	-59 315
Representation	-4 708	-2 392
Kontorsmateriel	-2 361	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-7 247	0
Medlems- och föreningsavgifter	-38 000	0
Konsultarvoden	0	-14 935
Bankkostnader	-10 570	-5 241
Övriga externa kostnader	-6 250	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 866 627</b>	<b>-1 947 000</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-2 240	0
Styrelsearvoden	-114 600	-105 000
Sammanträdesarvoden	-46 562	-51 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 575	-600
Övriga kostnadsersättningar	0	-32
Sociala kostnader	-50 494	-47 224
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-215 471</b>	<b>-204 306</b>

#### Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-303 682	-303 682
Avskrivning Maskiner och inventarier	-36 992	-35 987
Avskrivning Installationer	-16 144	-16 144
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-356 818</b>	<b>-355 814</b>

#### Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen via garantikapitalbevis	0	115 120
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>115 120</b>



**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Ränteintäkter från SBAB	211 696	82 548
Ränteintäkter från Swedbank	0	12 604
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	416	397
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>212 112</b>	<b>95 549</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	60 568 328	60 568 328
Mark	666 300	666 300
Standardförbättringar	16 695 610	16 695 610
	<b>77 930 238</b>	<b>77 930 238</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>77 930 238</b>	<b>77 930 238</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-60 568 328	-60 568 328
Standardförbättringar	-8 661 033	-8 057 350
	<b>-61 250 216</b>	<b>-68 625 678</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning standardförbättringar	-303 682	-303 682
	<b>-303 682</b>	<b>-303 682</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-69 533 043**      **-68 929 360****Restvärde enligt plan vid årets slut**8 397 195      **9 000 878****Varav**

Byggnader	0	0
Mark	666 300	666 300
Standardförbättringar	7 730 895	8 034 577

**Taxeringsvärden**

Bostäder	284 000 000	284 000 000
Lokaler	5 608 000	5 608 000

**Totalt taxeringsvärde****285 311 000**      **285 311 000**

varav byggnader

179 542 000      179 542 000

varav mark

105 769 000      105 769 000

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	791 065	749 891
Installationer	161 441	161 441
	<b>952 506</b>	<b>911 332</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	41 174
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>41 174</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>952 506</b>	<b>952 506</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-708 795	-645 901
Installationer	-43 050	-10 763
	<b>-751 845</b>	<b>-656 664</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-36 992	-35 987
Installationer	-16 144	-16 144
	<b>-53 136</b>	<b>-52 131</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-718 880	-681 888
Installationer	-43 051	-26 907
	<b>-761 931</b>	<b>-708 795</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>190 575</b>	<b>243 711</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	72 186	109 177
Installationer	118 390	134 534

**Not 11 Pågående ny- till och ombyggnad**

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Pågående arbeten (Ombyggnadsprojekt)	109 275 552	0
<b>Summa pågående ny- till och ombyggnad</b>	<b>109 275 552</b>	<b>0</b>



**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Andra långfristiga fordringar (andelar i Riksbyggens intresseförening)	5 756 000	5 756 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>5 756 000</b>	<b>5 756 000</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Upplupna ränteintäkter	6 057	13 935
Förutbetalda försäkringspremier	254 804	214 711
Förutbetalt förvaltningsarvode	624 375	54
Förutbetald kabel-tv-avgift	156 677	186 971
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	200 355	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 242 268</b>	<b>415 670</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Bankmedel SBAB	351 574	8 144 605
Transaktionskonto Swedbank	33 304 179	14 679 227
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>33 655 753</b>	<b>22 823 832</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Inteckningslån	119 816 745	9 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-119 816 745	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>9 000 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2024-07-28	9 000 000,00	-9 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	4,50%	2024-11-20	0,00	48 100 000,00	120 250,00	47 979 750,00
SEB	4,16%	2024-12-18	0,00	9 000 000,00	127 255,00	8 872 745,00
NORDEA	4,29%	2025-03-20	0,00	28 600 000,00	35 750,00	28 564 250,00
NORDEA	4,22%	2025-06-11	0,00	34 400 000,00	0,00	34 400 000,00
<b>Summa</b>			<b>9 000 000,00</b>	<b>111 100 000,00</b>	<b>283 255,00</b>	<b>119 816 745,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla samtliga lån varför dessa betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.



**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Upplupna räntekostnader	358 063	890
Upplupna elkostnader	16 491	55 866
Upplupna vattenavgifter	74 897	46 241
Upplupna värmekostnader	138 707	118 775
Upplupna kostnader för renhållning	32 495	33 162
Upplupna revisionsarvoden	15 900	22 000
Upplupna styrelsearvoden	211 164	203 484
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 151 563	1 248 502
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 999 280</b>	<b>1 728 920</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Fastighetsinteckning	133 562 000	59 561 700

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Alexander Öhrling

\_\_\_\_\_  
Charlotte Jarl

\_\_\_\_\_  
Erik Petersson

\_\_\_\_\_  
Lovisa Edman

\_\_\_\_\_  
Niclas Johansson

\_\_\_\_\_  
Martin Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG Sweden AB

\_\_\_\_\_  
Daniel Önell  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Björn Ström  
Förtroendevald revisor



---

# RBF Linköpingshus 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Linköpingshus 10 i samarbete med  
Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557531398516

## Dokument

**L10\_Årsredovisning (240630)**  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2024-11-11 09:38:39 CET (+0100) av Daniel  
Klasson (DK)  
Färdigställt 2024-11-12 08:14:59 CET (+0100)

## Initierare

**Daniel Klasson (DK)**  
Riksbyggen  
daniel.klasson@riksbyggen.se

## Signerare

<b>Alexander Öhrling (AÖ)</b> alexander.ohrling@gmail.com Signerade 2024-11-11 09:43:51 CET (+0100)	<b>Erik Pettersson (EP)</b> fullmestad.rusthall@outlook.com Signerade 2024-11-11 22:13:50 CET (+0100)
<b>Charlotte Jarl (CJ)</b> charlotte68.cj@gmail.com Signerade 2024-11-11 10:49:48 CET (+0100)	<b>Lovisa Edman (LE)</b> lovisaedman3@gmail.com Signerade 2024-11-11 22:41:55 CET (+0100)
<b>Niclas Johansson (NJ)</b> njohansson872@gmail.com Signerade 2024-11-11 22:08:03 CET (+0100)	<b>Martin Johansson (MJ)</b> martin.x.johansson@riksbyggen.se Signerade 2024-11-11 09:39:44 CET (+0100)
<b>Björn Ström (BS)</b> bjost736@student.liu.se Signerade 2024-11-11 22:43:18 CET (+0100)	<b>Daniel Önell (DÖ)</b> daniel.onell@kpmg.se Signerade 2024-11-12 08:14:59 CET (+0100)

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



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RFB Linköpingshus nr 10, org. nr 722000-2120

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RFB Linköpingshus nr 10 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 misstag.

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

### Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RFB Linköpingshus nr 10 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den 12 november 2024

KPMG AB

Daniel Önell  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Daniel Kenneth Önell**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: fc5c1f0073655d[...]ba83a5c5f0a77

IP: 83.219.xxx.xxx

2024-11-12 07:22:03 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**