

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Linköpingshus 17  
Org nr: 722000-2054





# Kallelse till ordinarie föreningsstämma RB BRF Linköpingshus nr 17

**Datum** Måndag den 13 november 2023  
**Tid** 18:00  
**Plats** Cupolen

**Dagordning** § 59 i stadgarna

## Dagordning ordinarie föreningsstämma 2023-11-13

- a) Stämmans öppnande
  - b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
  - c) Val av stämмоорdförande
  - d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
  - e) Val av en person som har att jämte stämмоорdförande ska justera protokollet
  - f) Val av rösträknare
  - g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
  - h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
  - i) Framläggande av revisorernas berättelse
  - j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
  - k) Beslut om resultatdisposition
  - l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
  - m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
  - n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
  - o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
  - p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
  - q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
  - r) Val av valberedning
  - s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:
    1. Den 1 januari 2023 skedde en del ändringar i bostadsrättslagen. Med anledning av det har Riksbyggen uppdaterat sina normalstadgar. Styrelsen föreslår att föreningsstämman antar Riksbyggens nya normalstadgar enligt bilaga 1. En översikt av ändringarna finns i bilaga 2. Båda bilagorna skickas ut i samband med årsredovisningen.
- Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
1. Inga
- t) Stämmans avslutande



**RB BRF LINKÖPINGSHUS NR 17**  
**ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN**

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

Anmälan lämnas i styrelsens brevlåda i källaren.

Senast den 6 november.

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

---

Namn



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-07-01 till 2023-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Linköpings Kommun.

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

Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-02.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 231 % till 254%.

I resultatet ingår avskrivningar med 610 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 346 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Offerkällan 1 i Linköpings kommun med 139 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1965-66. Fastighetens adress är Stenbrötsgatan 11-63.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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	Summa
3	3	92	41	139

### Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	1	88	109
Total bostadsarea			12 172 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	159 557 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	159 557 000 kr



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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i MO 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 377 tkr och planerat underhåll för 35 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Cykelförråd	2014
Byte garageportar	2015
Huskropp utvändigt	2016
Fönster, fasader och isolering	2017
Montering plåt cykelförråd	2019
Belysning, byte styrutrustning UC	2019
Isolering vindar	2019/2020
Markytor (skärmväggar, markbelysning, lekplats, plantering, asfaltering	2019/2020
Tak	2019/2020
Injustering värme	2019/2020
Ventilation	2019/2020
Fläkt	2020/2021
Ventilation	2020/2021
Målning gym	2021/2022

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Golvbrunnsbyte	7 500
Asfaltering och omlimning plattor	27 775

#### Framtida underhåll

Beskrivning	År
Omfogning tegelfasad	2025
Renovering betongplattor	2026

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>
Lena Persson	Ordförande	2024
Monica Ljungström	Sekreterare	2023
Bernt Wennerberg	Vice ordförande	2024
Britt-Louise Nilsson	Ledamot	2023
Rafael Plawski	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Björn Hellander	Suppleant	2023
Hampus Björnsvik	Suppleant	2024
Joakim Malm	Suppleant	2023
Matthias Thorén	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2023
Anna Wallenius	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Stig Holgersson	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Adrian Sokolik (sammanställande)	2023
Idriz Jelecevic	2023

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 driftkostnader för el höjts markant under året. Även låneräntorna har ökat under året och föreningen följer händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 198 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 198 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2020 då avgifterna höjdes med 2%.

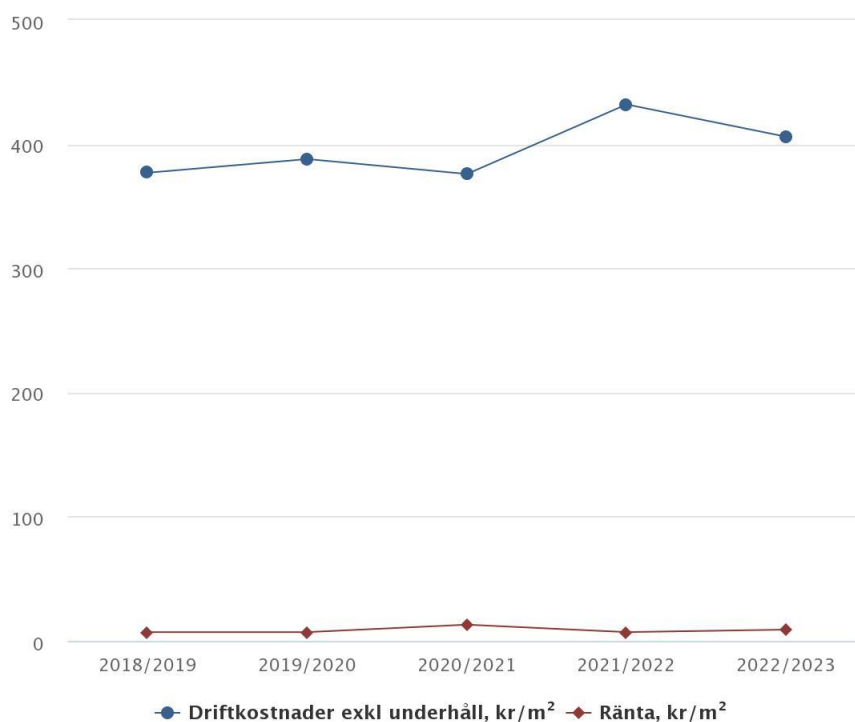
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 5% från och med 2023-08-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 525 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	6 804	6 793	6 789	6 649	6 645
Resultat efter finansiella poster	736	525	1 353	-833	98
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	61	83	83	80	80
Balansomslutning	26 231	25 847	25 384	15 711	16 476
Soliditet %	40	37	36	50	52
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	63	139	114	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	254	231	197	359	420
Årsavgift för bostäder, kr/m <sup>2</sup> i snitt	525	525	525	514	514
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	410	432	376	388	377
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	9	7	13	7	7
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	263	206	127	52	103
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 175	1 186	1 198	536	542



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	1 737 085	2 502 488	4 891 599	525 497
Disposition enl. årsstämmobeslut			525 497	-525 497
Reservering underhållsfond		738 000	-738 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-35 275	35 275	
Årets resultat				736 386
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 737 085</b>	<b>3 205 213</b>	<b>4 714 371</b>	<b>736 386</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 417 096
Årets resultat	736 386
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-738 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	35 275
<b>Summa</b>	<b>5 450 757</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 5 450 757

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 803 523	6 792 842
Övriga rörelseintäkter	Not 3	226 315	53 019
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 029 838</b>	<b>6 845 861</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 981 559	-5 306 228
Övriga externa kostnader	Not 5	-523 331	-434 910
Personalkostnader	Not 6	-117 332	-102 195
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-610 075	-536 834
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 232 298</b>	<b>-6 380 168</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>797 540</b>	<b>465 694</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		30 580	146 784
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 620	2 709
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 354	-89 689
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-61 154</b>	<b>59 803</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>736 386</b>	<b>525 497</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>736 386</b>	<b>525 497</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	20 208 144	19 682 321
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	332 387	253 376
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	14 830
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 540 531</b>	<b>19 950 527</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	1 529 000	1 529 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 529 000</b>	<b>1 529 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 069 531</b>	<b>21 479 527</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 779	1 752
Övriga fordringar		27 893	27 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	692 655	554 731
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>722 327</b>	<b>583 933</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	3 439 442	3 783 528
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 439 442</b>	<b>3 783 528</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 161 769</b>	<b>4 367 461</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>26 231 300</b>	<b>25 846 988</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	1 737 085	1 737 085	
Fond för yttre underhåll	3 205 213	2 502 488	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>4 942 298</strong>	<strong>4 239 573</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	4 714 371	4 891 599	
Årets resultat	736 386	525 497	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>5 450 757</strong>	<strong>5 417 096</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>10 393 055</strong>	<strong>9 656 669</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 207 540	13 055 000
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>9 207 540</strong>	<strong>13 055 000</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 090 000	1 382 540
Leverantörsskulder		666 576	568 895
Skatteskulder		17 818	8 021
Övriga skulder		8 976	3 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	847 335	1 172 164
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>6 630 706</strong>	<strong>3 135 319</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>26 231 300</strong>	<strong>25 846 988</strong>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad Dörrar	Linjär	52
Byggnad El	Linjär	40-72
Byggnad Fönster	Linjär	50
Byggnad Stomme och grund	Linjär	135
Byggnad Tak	Linjär	36-50
Byggnad Tvättstugor	Linjär	52
Byggnad Värmesystem	Linjär	48
Byggnad Inventarier	Linjär	50
Byggnad Ventilation	Linjär	25
Markanläggningar	Linjär	20-40
Installationer	Linjär	15
Markinventarier	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>2022-06-30</b>
Årsavgifter, bostäder	6 391 548	6 391 548
Hyror, lokaler	944	944
Hyror, garage	280 600	267 000
Hyror, p-platser	156 495	136 942
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-14 000	-56
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 064	-3 536
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 803 523</b>	<b>6 792 842</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>2022-06-30</b>
Pantförskrivning- och överlåtelseavgifter	25 353	24 297
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-5
Erhållna statliga bidrag	82 891	0
Övriga rörelseintäkter*	34 085	28 727
Försäkringsersättningar	83 989	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>226 315</b>	<b>53 019</b>

\*Intäkt från elbilsladdning samt andrahandsuthyrningar

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>2022-06-30</b>
Underhåll	-35 275	-50 738
Reparationer	-376 995	-770 696
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-255 195	-246 711
Försäkringspremier	-233 948	-220 344
Kabel- och digital-TV	-242 512	-216 773
Återbäring från Riksbyggen	17 800	19 500
Obligatoriska besiktningar	-26 770	-11 581
Förbrukningsinventarier	-64 831	-193 532
Vatten	-255 225	-250 745
Fastighetsel	-428 489	-301 359
Uppvärmning	-1 341 578	-1 370 193
Sophantering och återvinning	-212 399	-218 830
Förvaltningsarvode drift	-1 526 143	-1 474 226
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 981 559</b>	<b>-5 306 228</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-389 665	-318 000
Lokalkostnader	-4 688	-3 906
IT-kostnader	0	-5 776
Arvode, yrkesrevisorer	-17 938	-13 245
Övriga förvaltningskostnader	-29 325	-17 926
Kreditupplysningar	-682	-752
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 728	-19 803
Representation	-34 891	-24 598
Kontorsmateriel	-5 214	-4 033
Telefon och porto	0	-9 928
Medlems- och föreningsavgifter	-6 950	-6 950
Bankkostnader	-2 737	-2 985
Övriga externa kostnader	-6 513	-7 009
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-523 331</b>	<b>-434 910</b>

## Not 6 Personalkostnader

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Sammanträdesarvoden	-46 200	-43 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-58 531	-46 043
Sociala kostnader	-12 601	-12 752
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-117 332</b>	<b>-102 195</b>



**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	35 046 300	35 046 300
Mark	527 740	527 740
Markanläggning	3 493 273	3 493 273
	<b>39 067 313</b>	<b>39 067 313</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	750 358	0
Markanläggning	214 441	0
Markinventarier	112 867	0
	<b>1 077 666</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>40 144 979</b>	<b>39 067 313</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-17 747 861	-17 406 586
Markanläggningar	-1 637 131	-1 462 468
	<b>-19 384 994</b>	<b>-18 869 054</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-360 531	-341 276
Årets avskrivning markanläggningar	-180 025	-174 664
Årets avskrivning markinventarier	-11 287	0
	<b>-551 843</b>	<b>-515 940</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-19 936 835</b>	<b>-19 384 994</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>20 208 144</b>	<b>19 682 321</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	17 688 266	17 298 439
Mark	527 740	527 740
Markanläggningar	1 890 558	1 856 142
Markinventarier	101 580	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	156 000 000	156 000 000
Lokaler	3 557 000	3 557 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>159 557 000</b>	<b>159 557 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>108 301 000</i>	<i>108 301 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>51 256 000</i>	<i>51 256 000</i>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	53 695	0
Inventarier och verktyg	119 625	119 625
Installationer	155 388	104 375
	<b>328 708</b>	<b>224 000</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner	0	53 695
Inventarier och verktyg	137 243	0
Installationer	0	51 013
	<b>137 243</b>	<b>104 708</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>465 951</b>	<b>328 708</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	-1 790	0
Inventarier och verktyg	-61 953	-46 898
Installationer	-11 588	-7 539
	<b>-75 332</b>	<b>-54 437</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner	-5 370	-1 790
Inventarier och verktyg	-42 504	-15 055
Installationer	-10 359	-4 050
	<b>-58 232</b>	<b>-20 895</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-133 564</b>	<b>-75 332</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>332 387</b>	<b>253 376</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner	46 536	51 905
Inventarier och verktyg	152 411	57 672
Installationer	133 440	143 799

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
3058 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	1 529 000	1 529 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>1 529 000</b>	<b>1 529 000</b>



**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	123 660	110 288
Förutbetalt förvaltningsarvode	512 648	389 865
Förutbetald kabel-tv-avgift	56 347	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	956
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	53 622
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>692 655</b>	<b>554 731</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel SBAB	2 046 105	2 032 540
Transaktionskonto Swedbank	1 393 337	1 750 988
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 439 442</b>	<b>3 783 528</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	14 297 540	14 437 540
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 990 000	-1 282 540
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>9 207 540</b>	<b>13 055 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,28%	2023-12-30	5 030 000,00	0,00	40 000,00	4 990 000,00
STADSHYPOTEK	4,00%	2024-10-30	1 282 540,00	0,00	40 000,00	1 242 540,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2025-01-30	8 125 000,00	0,00	60 000,00	8 065 000,00
<b>Summa</b>			<b>14 437 540,00</b>	<b>0,00</b>	<b>140 000,00</b>	<b>14 297 540,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår har föreningen 1 lån som ska villkorsändras. Dessa redovisas som kortfristiga enligt god redovisningssed men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 140 000 kr årligen.

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Upplupna räntekostnader	19 865	14 819
Upplupna elkostnader	24 807	21 636
Upplupna vattenavgifter	20 622	20 156
Upplupna värmekostnader	53 534	53 661
Upplupna kostnader för renhållning	17 720	17 403
Upplupna revisionsarvoden	13 500	9 000
Upplupna styrelsearvoden	114 904	99 190
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	366 322
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	582 383	569 977
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>847 335</b>	<b>1 172 164</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Fastighetsinteckning	14 622 600	14 622 600



## Styrelsens underskrifter

Linköping

Datum (enligt digital signering)

Lena Persson

Monica Ljungström

Bernt Wennerberg

Britt-Louise Nilsson

Rafael Plawski

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

Anna Wallenius  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557502377617

## Dokument

Årsredovisning RBF Linköpingshus 17 (2022-2023)  
Huvuddokument  
20 sidor  
Startades 2023-10-10 11:50:11 CEST (+0200) av Matthias  
Thorén (MT)  
Färdigställt 2023-10-17 08:36:14 CEST (+0200)

## Initierare

Matthias Thorén (MT)  
Riksbyggen  
matthias.thoren@riksbyggen.se

## Signerare

Lena Persson (LP)  
evaannalenapersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva  
Anna-Lena Persson"  
Signerade 2023-10-10 11:53:49 CEST (+0200)

Monica Ljungström (ML)  
monica.ljungstrom@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Monica Elisabeth Ljungström"  
Signerade 2023-10-10 12:08:16 CEST (+0200)

Bernt Wennerberg (BW)  
bernt.wennerberg51@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BERNT WENNERBERG"  
Signerade 2023-10-10 12:10:15 CEST (+0200)

Britt-Louise Nilsson (BN)  
brittlouisenilsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Britt-Louise Nilsson"  
Signerade 2023-10-11 14:30:08 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557502377617

Rafael Plawski (RP)  
*Rafael.Plawski@riksbyggen.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Rafal Plawski"  
Signerade 2023-10-10 15:04:46 CEST (+0200)*

Anna Wallenius (AW)  
*annawalle@yahoo.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anna Gunilla Wallenius"  
Signerade 2023-10-11 18:29:01 CEST (+0200)*

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



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maria Eva-Lotta Johansson"  
Signerade 2023-10-17 08:36:14 CEST (+0200)*

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 Rbf Linköpingshus 17  
Org. nr. 722000-2054

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

## 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

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

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

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

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

# Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i BRF Linköpingshus 17, organisationsnummer 722000-2054.

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Linköpingshus 17 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30. 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

Datum (enligt digital signering)

Anna Wallenius

Föreningsrevisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557502375942

## Dokument

### Rapport föreningsrevisor L 17

Huvuddokument

1 sida

*Startades 2023-10-10 11:18:10 CEST (+0200) av Matthias Thorén (MT)*

*Färdigställt 2023-10-11 18:49:51 CEST (+0200)*

## Initierare

**Matthias Thorén (MT)**

Riksbyggen

*matthias.thoren@riksbyggen.se*

## Signerare

**Anna Wallenius (AW)**

*annawalle@yahoo.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"Anna Gunilla Wallenius"*

*Signerade 2023-10-11 18:49:51 CEST (+0200)*

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>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 skuldtyngd 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 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 17

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Linköpingshus 17 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

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

