

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Linköpingshus nr 9
Org nr: 722000-2021

2023-07-01 – 2024-06-30



Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Dag: Måndagen den 25 november 2024
Tid: 18.00
Plats: Föreningens samlingslokal, Kagagatan 13, alternativt Tornhagsskolans matsal. Närmare besked lämnas senare

Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:
 1. Inga

Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):

 1. Inga
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

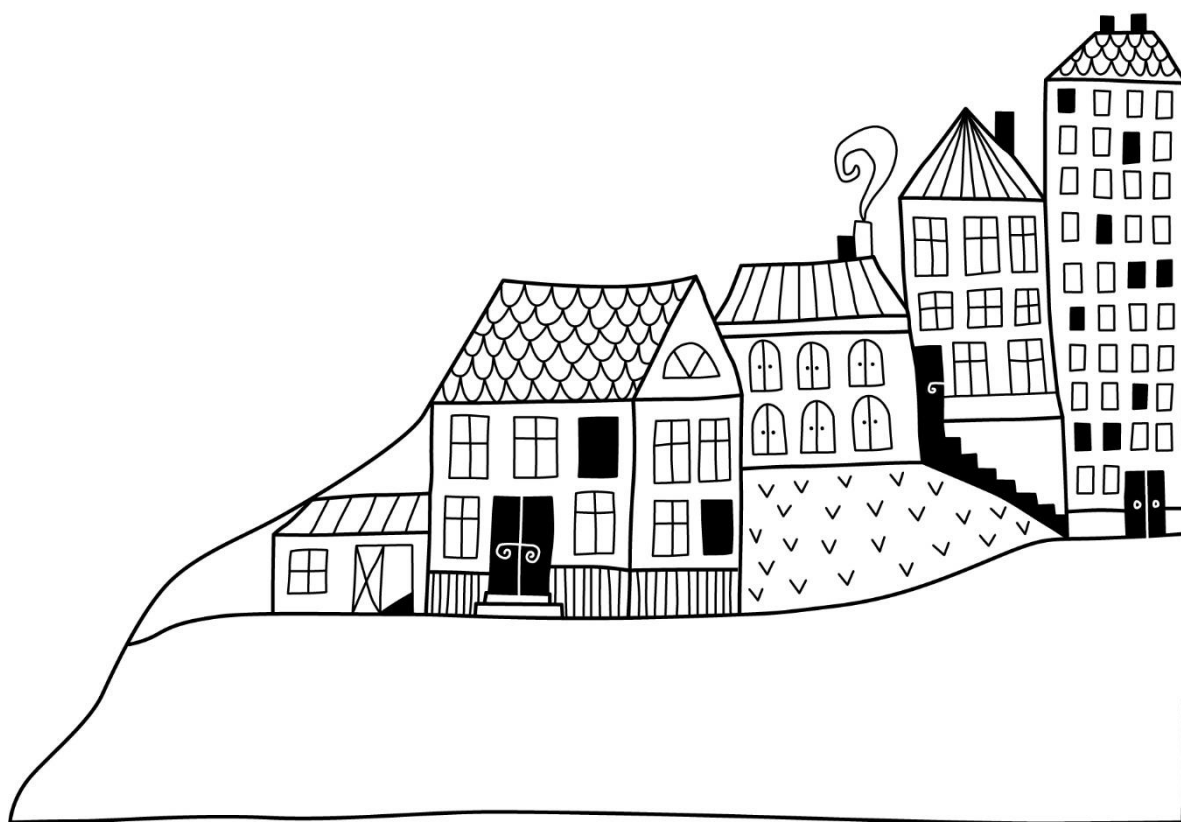
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 9
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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 har sitt säte i Linköpings Kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 830 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 511 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ottessaången 1, Oljeslagaren 2 och Ornamentet 2 samt Gottfridsberg 1:3, 4 och 6 i Linköpings kommun med 284 lägenheter och 33 lokaler.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB-försäkring i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
52	157	65	10	0	0	284

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	33	51	118

Total bostadsarea 15 891 m²

Total lokalarea 2 044 m²

Årets taxeringsvärde 205 984 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 205 984 000 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 730 tkr och planerat underhåll för 121 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2024 och visar ett underhållsbehov på 1 682 tkr per år för de närmaste 30 åren (planerat underhåll). Med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 1 593 tkr (89 kr/kvm). Föreningen tillämpar komponentavskrivning och för att kunna sätta nyckeltalet sparande i relation till underhållsplanens årliga rekommenderade sparande, inkluderas ersättningskomponenter. Med hänsyn till den ingående fonden, samt inkluderandet av både planerat underhåll och ersättningskomponenter, ligger underhållsplanens årliga rekommenderade sparande de närmaste 30 åren på 3 433 tkr (191 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättstugeutrustning, markytor	2015/2016
Relining, byte garageportar, ytterbelysning	2016/2017
Hissar, åtgärder rökkanaler	2018/2019
UC, kulvertar, målning takfot	2019/2020
Gemensamma utrymmen, målning entrépartier och samlingslokal, byte armaturer trapphus, åtgärd av stödmur	2020/2021
Målning gym, åtgärd av fasadskada, åtgärd underminerad mark	2021/2022
Skyddsrum, markarbeten	2022/2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Slamsugning dagvattenbrunnar	49 739
Kontroll & underhåll tak	71 273

Planerat underhåll & investeringar

Beskrivning	År
Tak, fönster, dörrar & ventilation	2025/2026
Målning allmänna utrymmen	2026/2027
Dörrar	2028/2029

Utöver utfört underhåll har föreningen investerat i:

Ventilbyte & injusteringar för värme, Gårdsgillrar, tvättutrustning samt radonsug. De slutförda investeringarna uppgår till sammanlagt 4,3 mkr och har redovisats som nya komponenter.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arne Eklund	Ordförande	2024
Lena Broo	Sekreterare	2024
Nils-Hassan Quttineh	Vice ordförande	2024
Anders Friedmann	Ledamot	2025
Fredrik Larsson	Ledamot	2025
Carl Johan Ström	Ledamot	2025
Homa Gimenez (Ersätter Johan Haneklou)	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Lundberg	Suppleant	2024
Nils Babtist	Suppleant	2024
Ulla Ridderberg	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2024
Marianne Hogner	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Clas Niklasson	Auktoriserad revisor	2024
Ulla Johansson	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingegerd Johansson	2024
Mats Sjöberg (sammankallande)	2024
Mia Moberg	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 466 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 52 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 47 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 471 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-08-01 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning med 10% från 2024-08-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 569 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 33 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	9 911	9 387	8 983	8 689	8 681
Resultat efter finansiella poster	-319	450	711	292	-487
Soliditet %	29	30	39	33	33
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	89	85	88	87	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	569	535	509	491	491
Energikostnad kr/kvm	192	171	168	164	160
Sparande kr/kvm	35	69	92	78	84
Skuldsättning kr/kvm	1 643	1 665	905	919	844
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 855	1 879	1 022	1 038	953
Räntekänslighet %	3,3	3,5	2,0	2,1	1,9

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.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror främst på högre driftskostnader, men också på ökade avskrivningar som är en följd av gjorda investeringar som aktiverats.

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 35 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade sparandet på 191 kr/kvm. Detta indikerar att föreningen inte uppfyller sitt sparande enligt den 30-åriga underhållsplanen.

Under budgetarbetet våren 2024 genomfördes en viss justering för detta genom en avgiftshöjning på 10% från och med den 1 augusti 2024. För att nå det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen, samt att klara ett positivt kassaflöde med hänsyn till ökade kostnader, kommer styrelsen under det kommande budgetarbetet för 2025-2026 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.

Utöver granskningen av föreningens intäkter och kostnader kommer styrelsen under det kommande året att se över de planerade åtgärderna i underhållsplanen för att säkerställa dess fullständighet och att de tekniska livslängderna för åtgärderna överensstämmer med de aktuella förhållandena.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	410 649	7 387 893	2 676 562	2 583 879	449 526
Disposition enl. årsstämmobeslut				449 526	-449 526
Reservering underhållsfond			1 593 000	-1 593 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-121 011	121 011	
Årets resultat					-319 090
Vid årets slut	410 649	7 387 893	4 148 551	1 561 416	-319 090

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 033 404
Årets resultat	-319 090
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 593 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	121 011
Summa	1 242 325

Styrelsen föreslår
följande
disposition till
årsstämman:

1 242 325

Att balansera i ny räkning i kr

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 911 140	9 387 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	289 310	603 540
Summa rörelseintäkter		10 200 450	9 990 732
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 308 122	-7 312 809
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 574 315	-1 094 410
Personalkostnader	Not 6	-195 506	-170 663
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-830 444	-447 497
Summa rörelsekostnader		-9 908 387	-9 025 378
Rörelseresultat		292 063	965 353
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	48 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 869	60 675
Räntekostnader och liknande resultatposter		-684 022	-624 943
Summa finansiella poster		-611 153	-515 828
Resultat efter finansiella poster		-319 090	449 526
Årets resultat		-319 090	449 526



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	37 914 349	34 702 506
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	357 069	133 807
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	0	2 507 890
Summa materiella anläggningstillgångar		38 271 418	37 344 203
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	2 422 000	2 422 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 422 000	2 422 000
Summa anläggningstillgångar		40 693 418	39 766 203
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 231	2 060
Övriga fordringar		8 738	8 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	872 860	1 076 323
Summa kortfristiga fordringar		882 829	1 086 454
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 235 256	4 361 528
Summa kassa och bank		3 235 256	4 361 528
Summa omsättningstillgångar		4 118 085	5 447 982
Summa tillgångar		44 811 503	45 214 185



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	7 798 542	7 798 542	
Fond för yttre underhåll	4 148 551	2 676 562	
Summa bundet eget kapital	11 947 093	10 475 104	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 561 416	2 583 879	
Årets resultat	-319 090	449 526	
Summa fritt eget kapital	1 242 325	3 033 404	
Summa eget kapital	13 189 418	13 508 508	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	24 894 512	18 325 048
Summa långfristiga skulder		24 894 512	18 325 048
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 578 723	11 540 286
Leverantörsskulder		872 525	312 311
Skatteskulder		34 921	23 277
Övriga skulder		19 162	32 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 222 242	1 472 242
Summa kortfristiga skulder		6 727 573	13 380 629
Summa eget kapital och skulder	44 811 503	45 214 185	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	292 063	965 353
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	830 444	447 497
	1 122 507	1 412 850
Erhållen ränta	56 241	90 176
Erlagd ränta	-698 107	-570 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	480 641	932 724
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	220 253	-362 695
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	322 592	-2 428 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 023 486	-1 858 231
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-3 968 724	-12 161 156
Investeringar i inventarier	-296 824	0
Investeringar i pågående byggnation	2 507 890	2 292 110
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 757 658	-9 869 046
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-392 099	-367 336
Upptagna lån	0	14 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-392 099	13 632 664
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 126 272	1 905 387
Likvida medel vid årets början	4 361 528	2 456 141
Likvida medel vid årets slut	3 235 256	4 361 528
Kassa och Bank BR	3 235 256	4 361 528



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Principerna är samma som föregående år förutom att från och med 2023-07-01 redovisas fast förvaltningsarvode under övriga externa kostnader i stället för driftkostnader.

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
Byggnader	Linjär	25-140
Markanläggningar	Linjär	20
Maskiner och inventarier	Linjär	5-10

Markvärdet 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	9 039 701	8 494 728
Hyror, lokaler	332 968	321 768
Hyror, garage	222 348	222 348
Hyror, p-platser	213 649	213 198
Hyror, övriga	135 015	171 599
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-25 623	-25 120
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 508	-3 183
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 410	-8 146
Summa nettoomsättning	9 911 140	9 387 192

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga lokalintäkter*	65 000	41 000
Övriga ersättningar**	57 871	58 679
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-19	-9
Erhållna statliga bidrag	0	72 554
Övriga rörelseintäkter***	10 005	4 040
Uthyrning andrahand	74 155	90 543
Försäkringsersättningar	82 298	336 733
Summa övriga rörelseintäkter	289 310	603 540

* Övernattnings- och turistlägenhet; gemensamhetslokal

**Pantförskrivning och överlåtelseavgift

***Påminnelseavgift, Ersättning för extranöcklar till lokal



Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-121 011	-331 854
Reparationer	-729 648	-1 013 347
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-522 760	-508 570
Försäkringspremier	-331 083	-286 440
Digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	-458 728	-447 614
Pcb/Radonsanering	0	-153 875
Återbäring från Riksbyggen	2 300	18 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 047	-2 693
Serviceavtal	-18 390	0
Obligatoriska besiktningar	-22 233	-13 686
Förbrukningsinventarier	-168 156	-41 694
Vatten	-462 045	-416 962
Fastighetsel	-342 499	-383 826
Uppvärmning	-2 640 822	-2 269 096
Sophantering och återvinning	-360 103	-313 322
Förvaltningsarvode drift	0*	-1 096 079
Fastighetsskötsel extra	-117 898	-50 123
Inre skötsel extra	0	-1 627
Summa driftskostnader	-6 308 122	-7 312 809

* Ändring redovisningsprincip där fast förvaltningsarvode bokas som övriga externa kostnader



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-2 042 574	-788 857
Lokalkostnader	-3 860	-1 080
IT-kostnader	-26 019	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 022	-25 172
Övriga försäljningskostnader	-32 217	0
Övriga förvaltningskostnader	-54 254	-61 170
Kreditupplysningar	-108	-712
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-66 495	-49 865
Representation	-5 309	-12 625
Kontorsmateriel	-12 972	-9 089
Telefon och porto	-1 703	0
Medlems- och föreningsavgifter	-14 150	-14 150
Konsultarvoden	-226 951*	-51 186
Bankkostnader	-7 881	-6 371
Övriga externa kostnader	-69 799	-74 134
Summa övriga externa kostnader	-2 574 315	-1 094 410

*Takbesiktning, skyddsrum, samt jurist vid otillåten andrahandsuthyrning

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-75 409	-72 207
Sammanträdesarvoden	-81 752	-60 032
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 148	-6 764
Sociala kostnader	-35 197	-31 660
Summa personalkostnader	-195 506	-170 663



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	58 768 461	46 607 305
Mark	350 000	350 000
Markanläggning	387 463	387 463
	59 505 924	47 344 768
Årets anskaffningar		
Byggnader	3 898 848	12 161 156
Markinventarier	69 876	0
	3 968 724	12 161 156
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 474 648	59 505 924
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-24 447 649	-24 030 375
Markanläggningar	-355 768	-352 887
	-24 803 417	-24 383 262
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-750 118	-417 274
Årets avskrivning markanläggningar	-2 881	-2 881
Årets avskrivning markinventarier	-3 882	0
	-756 881	-420 155
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 560 298	-24 803 417
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 914 349	34 702 506
Varav		
Byggnader	37 469 542	34 320 812
Mark	350 000	350 000
Markanläggningar	28 813	31 694
Markinventarier	65 994	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	200 000 000	200 000 000
Lokaler	5 984 000	5 984 000
Totalt taxeringsvärde	205 984 000	205 984 000
<i>varav byggnader</i>	<i>139 386 000</i>	<i>139 386 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>66 598 000</i>	<i>66 598 000</i>



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	211 666	211 666
	211 666	211 666
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	238 074	0
Installationer	58 750	0
	296 824	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	508 490	211 666
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-77 859	-50 518
	-77 859	-50 518
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-72 779	-27 342
Installationer	-783	0
	-73 562	-27 342
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-150 639	-77 859
Installationer	-783	0
	-151 422	-77 859
Restvärde enligt plan vid årets slut	357 069	133 807
Varav		
Inventarier och verktyg	299 102	133 807
Installationer	57 967	0



Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Upparbetade kostnader Tätning skorstenskanaler	0	4 800 000
Upparbetade kostnader Energiåtgärder	2 486 015	0
Upparbetade kostnader Gårdsgrillar	21 875	0
	2 507 890	4 800 000
Förändringar under året		
Upparbetade kostnader Tätning skorstenskanaler	0	7 361 156
Färdigställande Tätning skorstenskanaler	0	-12 161 156
Upparbetade kostnader Energiåtgärder	1 412 833	2 486 015
Färdigställande Energiåtgärder	-3 898 848	0
Upparbetade kostnader Gårdsgrillar	48 001	21 875
Färdigställande Gårdsgrillar	-69 876	0
Vid årets slut	0	2 507 890

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar (Andelar i Riksbyggen)	2 422 000	2 422 000
Summa andra långfristiga fordringar	2 422 000	2 422 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	35 567	18 940
Förutbetalda försäkringspremier	179 623	151 461
Förutbetalt förvaltningsarvode	521 646	499 642
Förutbetalda avgifter för digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	118 755	111 577
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 270	294 704
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	872 860	1 076 323



Not 12 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	2 064 334	2 012 980
Transaktionskonto	1 170 922	2 348 548
Summa kassa och bank	3 235 256	4 361 528

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	29 473 235	29 865 334
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-356 836	-284 836
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 221 887	-11 255 450
Långfristig skuld vid årets slut	24 894 512	18 325 048

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,17%	2024-06-28	1 353 700,00	-1 329 734,00	15 000,00	8 966,00
SEB	1,17%	2024-06-28	1 458 000,00	-1 433 729,00	15 000,00	9 271,00
STADSHYPOTEK	2,25%	2025-03-30	1 580 000,00	0,00	16 000,00	1 564 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-04-30	1 354 836,00	0,00	15 756,00	1 339 080,00
SEB	1,21%	2025-06-28	4 243 400,00	0,00	39 750,00	4 203 650,00
STADSHYPOTEK	3,10%	2025-06-30	5 458 750,00	0,00	55 000,00	5 403 750,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2026-10-30	4 350 000,00	0,00	100 000,00	4 250 000,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2026-12-01	2 985 000,00	0,00	30 000,00	2 955 000,00
STADSHYPOTEK	3,13%	2027-06-01	1 622 898,00	0,00	45 080,00	1 577 818,00
STADSHYPOTEK	3,28%	2027-06-30	0,00	2 771 700,00	0,00	2 771 700,00
STADSHYPOTEK	3,28%	2027-06-30	5 458 750,00	0,00	68 750,00	5 390 000,00
Summa			29 865 334,00	8 237,00	400 336,00	29 473 235,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår har föreningen 3 rörliga lån med slutbetalningsdag före 30/6 2025. Dessa redovisas som kortfristiga enligt god redovisningssed men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår kommande år till 409 836 kr årligen.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	28 523	0
Upplupna räntekostnader	56 682	70 767
Upplupna elkostnader	22 977	28 042
Upplupna vattenavgifter	36 031	33 400
Upplupna värmekostnader	103 703	32 433
Upplupna kostnader för renhållning	26 814	28 421
Upplupna revisionsarvoden	16 538	22 266
Upplupna styrelsearvoden	112 761	142 727
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 461	288 877
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	769 750	825 310
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 222 242	1 472 242

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	34 946 000	34 946 000



Styrelsens underskrifter

Linköping Datum (enligt digital signering)

Arne Eklund

Lena Broo

Nils-Hassan Quttineh

Fredrik Larsson

Anders Friedmann

Carl Johan Ström

Homa Gimenez (Ersätter Johan Haneklou)

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Marianne Hogner
Föreningsrevisor



Verifikat

Transaktion 09222115557529941751

Dokument

Årsredovisning Rbf Linköpingshus nr 9 (2023-2024)
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-10-22 09:57:33 CEST (+0200) av Matthias
Thorén (MT)
Färdigställt 2024-10-23 13:26:44 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Arne Eklund (AE)
arne_eklund@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig
Arne Eklund"
Signerade 2024-10-22 21:41:49 CEST (+0200)

Lena Broo (LB)
lenau.broo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA BROO"
Signerade 2024-10-22 15:09:54 CEST (+0200)

Nils-Hassan Quttineh (NQ)
nisse.q@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NILS-HASSAN QUTTINEH"
Signerade 2024-10-22 12:55:48 CEST (+0200)

Fredrik Larsson (FL)
fredrik@larre.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredrik Larsson"
Signerade 2024-10-22 10:03:58 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557529941751

Anders Friedmann (AF)
andfri100@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS FRIEDMANN"
Signerade 2024-10-22 12:07:36 CEST (+0200)

Carl Johan Ström (CJS)
kagagatan5@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Johan Ragnar Ström"
Signerade 2024-10-22 20:28:50 CEST (+0200)

Homa Gimenez (HG)
Homa.Gimenez@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Homa Gimenez Rodriguez De Vera"
Signerade 2024-10-22 09:59:04 CEST (+0200)

Marianne Hogner (MH)
marianne.hogner@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marianne Hogner"
Signerade 2024-10-23 00:42:49 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2024-10-23 13:26:44 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557529941751

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 Linköpinshus nr 9
Org. nr. 722000-2021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 2024 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 2023/2024 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557530070566

Dokument

2406 RB L9

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-10-23 13:24:51 CEST (+0200) av Maria Johansson (MJ)

Färdigställt 2024-10-23 13:25:58 CEST (+0200)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2024-10-23 13:25:58 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>



Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 9, organisationsnummer 722000-2021.

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 9 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30. 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)

Marianne Hogner

Föreningsrevisor

Verifikat

Transaktion 09222115557529827049

Dokument

Rapport föreningsrevisor L9

Huvuddokument

1 sida

Startades 2024-10-20 22:01:40 CEST (+0200) av Matthias Thorén (MT)

Färdigställt 2024-10-21 00:42:55 CEST (+0200)

Initierare

Matthias Thorén (MT)

Riksbyggen

matthias.thoren@riksbyggen.se

Signerare

Marianne Hogner (MH)

marianne.hogner@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Marianne Hogner"

Signerade 2024-10-21 00:42:55 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 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 9

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Linköpingshus nr 9 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

