

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Linköpingshus 2
Org nr: 722000-1981



RBF Linköpingshus nr 2

ANMÄLAN TILL FÖRENINGSSTÄMMAN

Den 5 november 2024 kl 18.30

Anmälan lämnas till Jerry Malm, Vasavägen 44 A

Senaste anmälningsdatum är den 1 nov 2024.

Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

Namn

Kallelse till ordinarie föreningsstämma RB

Linköpingshus nr 2

Dag: Tisdagen den 5 november 2024

Tid: 18.30

Plats: Föreningslokalen, D-ingången

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 stadseenlig 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:
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 149 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 411 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Aborren 16 i Linköpings kommun med 53 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1941. Fastighetens adress är Vasavägen 44 A-I.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas individuellt av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	Summa
28	25	53

Antal hyresgäster: 0	Antal lokaler: 2
----------------------	------------------

Total bostadsarea	2 134 m ²
Årets taxeringsvärde	37 236 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	37 236 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 30 tkr och planerat underhåll för 0 tkr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jerry Malm	Ordförande	2025
Tobias Block	Ledamot	2024 (har avgått)
Homa Gimenez	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Joelsson	Suppleant	2024
Nickolina Hedenlund	Suppleant	2024
Johan Haneklou	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Maria Johansson	Auktoriserad revisor
Vakant	Förtroendevald revisor

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 3% från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 779 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 670	1 670	1 670	1 637	1 637
Resultat efter finansiella poster*	262	178	224	306	375
Soliditet %*	42	40	38	36	33
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	98	94	98	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	779	779	779	763	763
Energikostnad kr/kvm*	221	202	190	191	192
Sparande kr/kvm*	188	174	194	192	221
Skuldsättning kr/kvm*	1 963	1 984	2 005	2 027	2 048
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 009	2 030	2 052	2 074	2 096
Räntekänslighet %*	2,6	2,6	2,6	2,7	2,7

* obligatoriska nyckeltal

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 098	2 383 448	480 268	178 307
Disposition enl. årsstämmobeslut			178 307	-178 307
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				262 098
Vid årets slut	33 098	2 683 448	358 574	262 098

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	658 574
Årets resultat	262 098
Årets fondreservering enligt stadgarna	-300 000
Summa	620 672

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **620 672**

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	1 669 668	1 669 668
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 468	17 556
Summa rörelseintäkter		1 679 136	1 687 224
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 119 180	-1 185 376
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 275	-108 566
Personalkostnader		-8 286	-33 847
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-148 846	-145 008
Summa rörelsekostnader		-1 400 587	-1 472 797
Rörelseresultat		278 549	214 427
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	10
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80 793	33 955
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 244	-70 086
Summa finansiella poster		-16 451	-36 121
Resultat efter finansiella poster		262 098	178 307
Årets resultat		262 098	178 307



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	4 517 589	4 625 988
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	208 997	249 444
Summa materiella anläggningstillgångar		4 726 586	4 875 433
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 727 086	4 875 933
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 902	10 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	62 408	38 327
Summa kortfristiga fordringar		74 310	49 089
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	3 083 748	2 788 594
Summa kassa och bank		3 083 748	2 788 594
Summa omsättningstillgångar		3 158 058	2 837 683
Summa tillgångar		7 885 144	7 713 615



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 098	33 098
Fond för yttre underhåll		2 683 448	2 383 448
Summa bundet eget kapital		2 716 546	2 416 546
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		358 574	480 267
Årets resultat		262 098	178 307
Summa fritt eget kapital		620 672	658 574
Summa eget kapital		3 337 219	3 075 121
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	1 895 923	3 002 223
Summa långfristiga skulder		1 895 923	3 002 223
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	2 390 392	1 330 544
Leverantörsskulder		34 930	58 428
Skatteskulder		8 419	6 246
Övriga skulder		42 027	43 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	176 235	197 750
Summa kortfristiga skulder		2 652 003	1 636 272
Summa eget kapital och skulder		7 885 144	7 713 615



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	278 549	214 427
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	148 846	145 008
	427 396	359 435
Erhållen ränta	57 503	17 516
Erlagd ränta	-94 100	-64 259
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 931	77 764
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-47 261	-107 587
Kassaflöde från den löpande verksamheten	341 606	282 870
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-46 063
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-46 063
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-46 452	-46 776
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-46 452	-46 776
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	295 154	190 031
Likvida medel vid årets början	2 788 594	2 598 563
Likvida medel vid årets slut	3 083 748	2 788 594
Kassa och Bank BR	3 083 748	2 788 594



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Rak	100
Standardförbättringar	Rak	100
Fönster och dörrar	Rak	25–50
Passersystem	Rak	10
Tvättmaskin	Rak	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 661 868	1 661 868
Hyror, lokaler	7 800	7 800
Summa nettoomsättning	1 669 668	1 669 668

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Panter och överlåtelse	9 238	16 909
Övriga rörelseintäkter	230	647
Summa övriga rörelseintäkter	9 468	17 556

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	0	-56 502
Reparationer	-29 820	-114 180
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-86 750	-84 102
Försäkringspremier	-56 214	-47 508
Kabel- och digital-TV	-79 371	-74 647
Återbäring från Riksbyggen	400	3 400
Förbrukningsinventarier	-18 953	-16 112
Vatten	-79 075	-69 470
Fastighetsel	-72 865	-79 044
Uppvärmning	-329 822	-293 664
Sophantering och återvinning	-76 291	-66 608
Förvaltningsarvode drift	-290 420	-286 938
Summa driftskostnader	-1 119 180	-1 185 376



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-79 221	-75 165
Arvode, yrkesrevisorer	-13 206	-12 125
Övriga förvaltningskostnader	-10 997	-4 306
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 668	-11 592
Representation	-116	0
Kontorsmateriel	-3 175	-1 251
Bankkostnader	-1 157	-2 000
Övriga externa kostnader	-5 735	-2 127
Summa övriga externa kostnader	-124 275	-108 566

Not 6 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	652 470	652 470
Mark	62 440	62 440
Tillkommande utgifter	6 845 316	6 845 316
	7 560 226	7 560 226
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 560 226	7 560 226

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-532 391	-525 894
Tillkommande utgifter	-2 401 846	-2 299 945
	-2 934 237	-2 825 839

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-6 497	-6 497
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-101 902	-101 902
	-108 399	-108 399

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 042 636	-2 934 237
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	113 581	120 078
Mark	62 440	62 440
Tillkommande utgifter	4 341 569	4 443 470

Taxeringsvärden

Bostäder	37 200 000	37 200 000
Lokaler	36 000	36 000



Not 7 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Installationer	227 288	227 288
Inventarier	88 594	42 531
	315 882	269 819
Årets anskaffningar		
Inventarier (tvättmaskin)	0	46 063
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	315 882	315 882
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-51 140	-28 411
Inventarier	- 15 298	- 1 418
	- 66 438	- 29 829
Årets avskrivningar		
Installationer	-22 729	-22 729
Inventarier	-17 718	-13 880
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 106 885	- 66 438
Restvärde enligt plan vid årets slut	208 997	249 444

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	42 901	19 611
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 507	18 716
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 408	38 327

Not 9 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	2 489 956	1 933 256
Transaktionskonto	593 792	855 338
Summa kassa och bank	3 083 748	2 788 594



Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	4 286 315	4 332 767
Nästa års omsättning och amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 390 392	-1 330 544
Långfristig skuld vid årets slut	1 895 923	3 002 223

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,60%	2024-09-03	365 264,00	0,00	3 672,00	361 592,00
STADSHYPOTEK	4,85%	2024-07-11	932 500,00	0,00	10 000,00	922 500,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2025-06-01	1 096 120,00	0,00	11 300,00	1 084 820,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2026-06-01	822 427,00	0,00	9 144,00	813 283,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2026-12-01	1 116 456,00	0,00	12 336,00	1 104 120,00
Summa			4 332 767,00	0,00	46 452,00	4 286 315,00

Under nästa verksamhetsår har föreningen tre lån som ska villkorsändras. De redovisas som kortfristiga men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 46 452 kr årligen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	12 687	9 543
Upplupna elkostnader	4 713	5 547
Upplupna vattenavgifter	6 019	5 219
Upplupna värmekostnader	13 826	11 764
Upplupna kostnader för renhållning	6 485	6 699
Upplupna revisionsarvoden	6 000	6 000
Upplupna styrelsearvoden	0	23 182
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	126 505	129 796
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	176 235	197 750

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	5 106 000	5 106 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Linköping, datum enligt digital signering

Jerry Malm

Anna Joelsson (ersätter Tobias Block)

Homa Gimenez

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor





Verification

Transaction 09222115557526044488

Document

ÅR L2 23-24, reviderad
Main document
18 pages
Initiated on 2024-09-04 10:23:58 CEST (+0200) by Homa
Gimenez (HG)
Finalised on 2024-09-04 14:12:21 CEST (+0200)

Signatories

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



The name returned by Swedish BankID was "Homa
Gimenez Rodriguez De Vera"
Signed 2024-09-04 10:25:58 CEST (+0200)

Jerry Malm (JM)
jerpa72@hotmail.com
+46707662499



The name returned by Swedish BankID was "JERRY
MALM"
Signed 2024-09-04 10:39:18 CEST (+0200)

Anna Joelsson (AJ)
ajoelsson44@gmail.com
+46768117955



The name returned by Swedish BankID was "ANNA
KARIN BIRGITTA JOELSSON"
Signed 2024-09-04 11:35:48 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-
Lotta Johansson"
Signed 2024-09-04 14:12:21 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557526044488

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Linköpingshus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Linköpingshus 2 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

