

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Eken Linköping
Org nr: 722000-3110

2023-07-01 – 2024-06-30



Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Datum Onsdagen den 20 november 2024
Tid 18:00
Plats Blästadskolans matsal

Dagordning § 59 i stadgarna

Dagordning ordinarie föreningsstämma 2024-11-20

- 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. Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet)

Vid ordinarie föreningsstämma den 23 november 2023 beslutade stämman att anta styrelsens förslag till nya stadgar. För giltighet av beslut om stadgeändring krävs att samma lydelse av stadgarna beslutas på två efter varandra följande stämmor samt att minst 2/3-delar av de röstande röstar för att anta nya stadgarna.

Mot bakgrund av ovan föreslår styrelsen att föreningsstämman antar tidigare beslutade stadgar i enlighet med tidigare utskickat förslag.

Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):

1. Parkering inom bostadsbeståndet (flytande parkeringar)

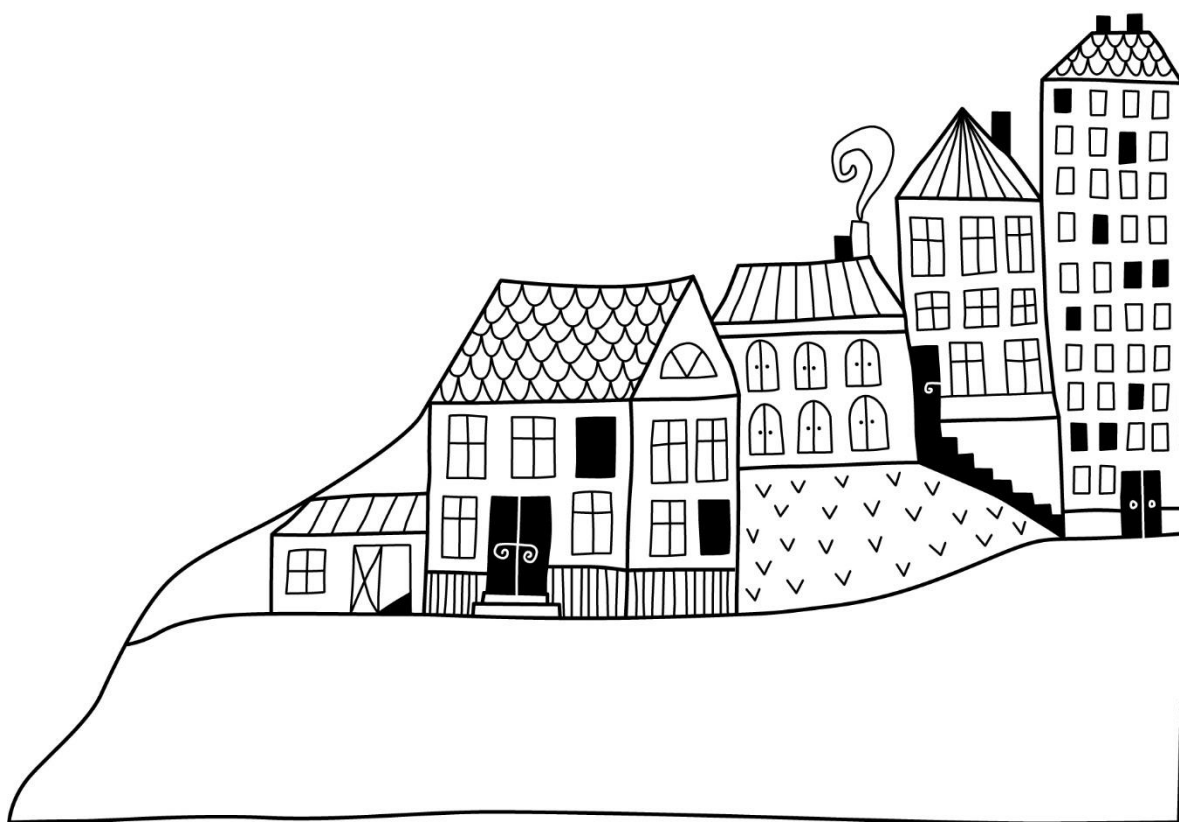
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Eken Linköping
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, 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 2 447 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 491 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rökålet 2 och Rökrummet 91 i Linköpings kommun med 207 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1973-1974. Fastighetens adress är Järdalavägen 98-104 och 108-114, jämna nummer. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via RB-försäkring.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
1 rum och kök	11
2 rum och kök	59
3 rum och kök	77
4 rum och kök	56



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	10
Antal garage	122
Antal p-platser	118

Total bostadsarea 14 958 m²

Total lokalarea 2 053 m²

Årets taxeringsvärde 197 015 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 197 015 000 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 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 595 tkr och planerat underhåll för 591 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 2019 och visar ett underhållsbehov på 561 tkr per år för de närmaste 30 åren (planerat underhåll). Med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 280 tkr (16 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 1 250 tkr (73 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning, hissar, garage	2018/2019
Byte golvbrunnar, installationer, markytor	2019/2020
Lokaler, byte golvbrunnar, hissar, installation värme, garage & p-platser	2020/2021
Gemensamma utrymmen (soprum, målning lägenhetsdörrar dörrar & hissar), filterbyten	2021/2022
Gemensamhetslokal, filterbyte, markytor, kärltvätt	2022/2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamhetslokal	111 589
Undercentral (magnetfilter)	53 088
Fasadtvätt	12 762
Markarbeten	413 496

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Puts hussockel, utemiljö	2024/2025
Byte elradiatorer i hissmaskinsrum	2025/2026
Tryckhållningssystem	2026/2027

Utöver utfört underhåll har föreningen investerat i:

Nya källardörrar, informationstavlor, odlingspark och laddstolpar. De slutförda investeringarna uppgår till sammanlagt 1,7 mkr och har redovisats som nya komponenter.

Pågående projekt vid bokslutstillfället är värmebalansering, för att sänka temperatur i övriga fastigheten samt fastighetsstyrning. Projektet är i dagsläget uppe i en kostnad om 1 785 tkr och totalkostnaden beräknas hamna på cirka 2 079 tkr.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Björk	Ordförande	2024
Jan Johansson	Vice ordförande	2025
Peter Svensson	Ledamot	2025
Mikael Karlsson	Ledamot	2025
Kerstin Karlsson (Avgått under året)	Ledamot	2024
Royne Johansson	Ledamot	2024
Matthias Thorén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annette Sjölin	Sekreterare	2024
Oskar Boll	Suppleant	2024
Torgny Jonasson	Suppleant	2024
Homa Gimenez	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson, Blixt revision	Auktoriserad revisor	2024
Björn Johansson	Förtroendevald revisor	2024

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingvar Karlsson	2024
Kennet Valdna	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 281 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 276 personer.

Efter att ha antagit budgeten för kommande räkenskapsår har styrelsen beslutat om en höjning på 4% fr.o.m. 1/7-2024.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 717 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	11 577	11 298	11 129	11 121	11 025
Resultat efter finansiella poster	-956	539	1 107	1 557	1 312
Soliditet %	19	20	19	18	16
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	88	93	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	717	705	700	700	701
Energikostnad kr/kvm	159	162	143	139	146
Sparande kr/kvm	122	191	206	223	188
Skuldsättning kr/kvm	4 094	4 127	4 152	4 177	4 025
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 656	4 693	4 722	4 750	4 577
Räntekänslighet %	6,5	6,7	6,7	6,8	6,5

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 kan härledas till framför allt ökade kostnader för räntor och underhåll.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande utbyten av byggnadsdelar och planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 122 kr/kvm, vilket är högre än det rekommenderade sparandet på 73 kr/kvm. Detta indikerar att föreningen uppfyller sitt sparande enligt plan.

Under budgetarbetet våren 2024 beslutades en avgiftshöjning på 4 % för att möta framtida underhållsbehov och räntekostnader. För att säkerställa ett fortsatt bra sparande enligt underhållsplanen och upprätthålla ett positivt kassaflöde trots de ökade räntekostnaderna, kommer föreningen att noggrant granska och vid behov justera både intäkter och kostnader i det kommande budgetarbetet för 2024/2025.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	517 937	1 835 000	8 105 433	6 752 207	539 408
Disposition enl. årsstämmobeslut				539 408	–539 408
Reservering underhållsfond			280 000	–280 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			–590 936	590 936	
Årets resultat					–956 041
Vid årets slut	517 937	1 835 000	7 794 497	7 602 551	–956 041

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 291 616
Årets resultat	–956 041
Årets fondreservering enligt stadgarna	–280 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	590 936
Summa	6 646 510

Styrelsen föreslår
följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

6 646 510

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	11 577 454	11 297 635
Övriga rörelseintäkter		108 994	739 274
Summa rörelseintäkter		11 686 449	12 036 909
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 373 344	-6 834 537
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 318 611	-493 579
Personalkostnader	Not 5	-337 399	-323 945
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 446 884	-2 380 041
Summa rörelsekostnader		-10 476 238	-10 032 102
Rörelseresultat		1 210 211	2 004 807
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	14 260
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 044	24 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 173 296	-1 504 321
Summa finansiella poster		-2 166 252	-1 465 398
Resultat efter finansiella poster		-956 041	539 408
Årets resultat		-956 041	539 408



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	82 654 603	83 996 385
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	639 359	84 049
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	1 785 058	2 195 225
Summa materiella anläggningstillgångar		85 079 021	86 275 659
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	713 000	713 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		713 000	713 000
Summa anläggningstillgångar		85 792 021	86 988 659
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		161	341 196
Övriga fordringar		240 698	2 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	453 797	500 839
Summa kortfristiga fordringar		694 656	844 193
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 779 879	1 823 354
Summa kassa och bank		2 779 879	1 823 354
Summa omsättningstillgångar		3 474 535	2 667 547
Summa tillgångar		89 266 556	89 656 206

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 352 937	2 352 937
Fond för yttre underhåll		7 794 497	8 105 433
Summa bundet eget kapital		10 147 434	10 458 370
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 602 551	6 752 207
Årets resultat		-956 041	539 408
Summa fritt eget kapital		6 646 510	7 291 616
Summa eget kapital		16 793 945	17 749 986
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	48 437 068	56 925 673
Summa långfristiga skulder		48 437 068	56 925 673
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 208 528	13 275 883
Leverantörsskulder		1 183 219	215 373
Skatteskulder		43 297	36 717
Övriga skulder		132 174	122 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 468 325	1 330 411
Summa kortfristiga skulder		24 035 543	14 980 547
Summa eget kapital och skulder		89 266 556	89 656 206



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 210 211	2 004 807
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 446 884	2 380 041
	3 657 095	4 384 848
Erhållen ränta	7 044	38 923
Erlagd ränta	-1 967 857	-1 488 578
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	149 537	-402 627
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	916 912	-670 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 762 730	1 862 532
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i laddstolpar	-192 056	-962 935
Bidrag Naturvårdsverket (+)	430 955	0
Ingående moms laddstolpar (+)	230 998	0
Investering i värmeoptimering (pågående)	-515 703	-1 232 290
Investering i fastighetsstyrning (pågående)	-37 065	0
Investering i informationstavlor	-113 914	0
Investering i källardörrar	-897 454	-1 371 050
Investering i odlingspark	-156 006	0
Investering i garage	0	-304 188
Investering låssystem	0	-113 750
Investering i bokningstavlor	0	-96 980
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 250 245	-4 081 193
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-555 960	-424 575
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-555 960	-424 575
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	956 525	-2 643 237
Likvida medel vid årets början	1 823 354	4 466 590
Likvida medel vid årets slut	2 779 879	1 823 354
Kassa och Bank BR	2 779 879	1 823 354



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.

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
Stomme och grund	Linjär	80-100
Markanläggningar	Linjär	25-50
Komponenter/standardförbättringar	Linjär	14-50
Installationer	Linjär	10
Inventarier & verktyg	Linjär	5

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	10 728 600	10 546 598
Hyrer, lokaler	32 342	24 660
Hyrer, garage	508 274	506 517
Hyrer, p-platser	220 206	162 367
Hyrer, övriga	103 529	75 447
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 976	-2 688
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 450	-8 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 378	-8 066
Elavgifter	15 307	1 200
Summa nettoomsättning	11 577 454	11 297 635

Not 3 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-590 936	-323 215
Reparationer	-595 074	-675 819
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-368 946	-360 377
Försäkringspremier	-364 228	-314 778
Digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	-537 240	-621 092
Återbäring från Riksbyggen	400	3 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 272	-3 050
Serviceavtal	-96 687	0*
Obligatoriska besiktningar	-14 039	-159 314
Bevakningskostnader	-122 325	-85 447
Övriga utgifter, köpta tjänster	-120 149	-136 838
Snö- och halkbekämpning	-249 446	-193 463
Statuskontroll	0	-6 744
Förbrukningsinventarier	-196 843	-150 728
Vatten	-305 886	-278 278
Fastighetsel	-1 461 711	-1 603 326
Uppvärmning	-932 708	-876 865
Sophantering och återvinning	-274 657	-232 697
Förvaltningsarvode drift	-141 597	-815 606
Summa driftskostnader	-6 373 344	-6 834 537

*Föregående räkenskapsår låg ett kvartal av tjänsten Färdigt Ljus Guld under serviceavtal, men är i år tillsammans med övriga kvartal bokad under övriga utgifter, köpta tjänster.



Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 089 381	-308 363
Lokalkostnader	-4 000	-3 960
Hyra inventarier & verktyg	-3 675	-6 004
IT-kostnader	-10 072	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-19 969
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-87 108	-15 630
Kreditupplysningar	-2 217	-2 365
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 209	-41 633
Representation	-22 686	-62 248
Kontorsmateriel	-21 017	-4 020
Telefon och porto	-590	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 350	-10 350
Konsultarvoden	-16 850	0
Bankkostnader	-7 425	-4 225
Övriga externa kostnader	0	-14 813
Summa övriga externa kostnader	-1 318 611	-493 579

Not 5 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-162 100	-157 500
Sammanträdesarvoden	-54 423	-50 925
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-77 585	-81 017
Sociala kostnader	-43 291	-34 503
Summa personalkostnader	-337 399	-323 945

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 308 604	-2 292 452
Avskrivning Markanläggningar	-85 988	-74 658
Avskrivning Markinventarier	-650	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-26 990	-12 931
Avskrivning Installationer	-24 652	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 446 884	-2 380 041

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen via garantikapitalbevis	0	14 260
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	14 260

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	101 185 182	99 700 382
Mark	1 120 250	1 120 250
Markanläggning	3 519 061	800 000
	105 824 493	101 620 632
Årets anskaffningar		
Byggnader	897 454	1 484 800
Markanläggning	0	2 719 061
Markinventarier	156 006	
	1 053 460	4 203 861
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	106 877 953	105 824 493
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 375 393	-19 082 941
Markanläggningar	-452 715	-378 056
	-21 828 108	-19 460 997
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 308 604	-2 292 452
Årets avskrivning markanläggningar	-85 988	-74 658
Årets avskrivning markinventarier	-650	0
	-2 395 242	-2 367 110
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 223 350	-21 828 107
Restvärde enligt plan vid årets slut	82 654 604	83 996 384
Varav		
Byggnader	78 398 639	79 809 788
Mark	1 120 250	1 120 250
Markanläggningar	2 980 359	3 066 346
Markinventarier	155 356	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	194 000 000	194 000 000
Lokaler	3 015 000	3 015 000
Totalt taxeringsvärde	197 015 000	197 015 000
<i>varav byggnader</i>	<i>138 550 000</i>	<i>138 550 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>58 465 000</i>	<i>58 465 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	96 980	0
	96 980	0
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	113 914	96 980
Installationer	493 038	0
	606 952	96 980
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	703 932	96 980
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-12 931	0
	-12 931	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-26 990	-12 931
Installationer	-24 652	0
	-51 642	-12 931
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-39 921	-12 931
Installationer	-24 652	
	-64 573	-12 931
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-64 573	-12 931
Restvärde enligt plan vid årets slut	639 359	84 049
Varav		
Inventarier och verktyg	170 973	84 049
Installationer	468 386	0



Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Upparbetade kostnader laddstolpar	962 935	
Upparbetade kostnader Värmeoptimering (Tillkommande)	1 232 290	0
Upparbetade kostnader garageportar	0	2 414 872
	2 195 225	2 414 872
Förändringar under året		
Färdigställande garageportar	0	-2 414 872
Upparbetade kostnader laddstolpar	192 056	962 935
Färdigställande laddstolpar	-1 154 991	0
Upparbetade kostnader Värmeoptimering (Tillkommande)	515 703	1 232 290
Upparbetade kostnader fastighetsstyrning	37 065	0
Vid årets slut	1 785 058	2 195 225

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar (Andelar i Intresseföreningen)	713 000	713 000
Summa andra långfristiga fordringar	713 000	713 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	197 811	166 417
Förutbetalda driftkostnader	31 534	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	89 630	79 209
Förutbetalda avgifter för digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	134 823	132 773
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	122 441
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	453 797	500 839

Not 13 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	9 885	8 124
Transaktionskonto	2 769 993	1 815 229
Summa kassa och bank	2 779 879	1 823 354

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	69 645 596	70 201 556
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–364 060	–240 015
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	–20 844 468	–13 035 868
Långfristig skuld vid årets slut	48 437 068	56 925 673

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,85%	2024-03-01	15 000 000,00	–15 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,90%	2024-09-30	3 635 868,00	0,00	66 900,00	3 568 968,00
STADSHYPOTEK	4,85%	2024-09-30	9 400 000,00	0,00	75 000,00	9 325 000,00
STADSHYPOTEK	4,85%	2024-10-30	8 000 500,00	0,00	50 000,00	7 950 500,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2025-04-30	2 752 860,00	0,00	28 380,00	2 724 480,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2025-06-30	2 291 140,00	0,00	23 620,00	2 267 520,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2025-09-01	2 917 500,00	0,00	30 000,00	2 887 500,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-09-01	4 662 500,00	0,00	50 000,00	4 612 500,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2026-03-01	0,00	7 500 000,00	0,00	7 500 000,00
STADSHYPOTEK	4,06%	2026-04-30	4 641 188,00	0,00	232 060,00	4 409 128,00
STADSHYPOTEK	2,33%	2026-09-01	16 900 000,00	0,00	0,00	16 900 000,00
STADSHYPOTEK	3,82%	2027-03-01	0,00	7 500 000,00	0,00	7 500 000,00
Summa			70 201 556,00	0,00	555 960,00	69 645 596,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår har föreningen 3 rörliga lån med slutbetalningsdag. 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 603 260 kr årligen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	282 647	77 208
Upplupna elkostnader	40 600	45 113
Upplupna vattenavgifter	25 695	23 017
Upplupna värmekostnader	45 131	39 627
Upplupna kostnader för renhållning	18 617	20 838
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 825	100 265
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 524	55 119
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	979 286	969 224
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 468 325	1 330 411

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	71 496 000	71 496 000



Styrelsens underskrifter

Linköping Datum (enligt digital signering)

Birgitta Björk

Annette Sjölin (Ersätter Kerstin Karlsson)

Jan Johansson

Mikael Karlsson

Peter Svensson

Royne Johansson

Matthias Thorén

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Björn Johansson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557530448285

Dokument

Årsredovisning Rbf Eken 2023-2024
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-10-28 18:26:39 CET (+0100) av Matthias
Thorén (MT)
Färdigställt 2024-10-30 07:43:50 CET (+0100)

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Matthias Jan Axel Thorén"
Signerade 2024-10-28 18:28:01 CET (+0100)

Birgitta Björk (BB)
birgittabjork13@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Birgitta Viola Marianne Björk"
Signerade 2024-10-29 09:45:04 CET (+0100)

Annette Sjölin (AS)
annettesjolin1949@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anette Yvonne Birgitta Sjölin"
Signerade 2024-10-28 20:15:07 CET (+0100)

Jan Johansson (JJ)
jan-ove.johansson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Ove Johansson"
Signerade 2024-10-29 09:13:46 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557530448285

Mikael Karlsson (MK)
micke@koaxial.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mikael Roland Ture Karlsson"
Signerade 2024-10-28 18:43:20 CET (+0100)

Peter Svensson (PS)
petersvensson33@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Örjan Peter Svensson"
Signerade 2024-10-28 20:49:00 CET (+0100)

Royne Johansson (RJ)
royneg50@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROYNE GEORG JOHANSSON"
Signerade 2024-10-28 22:01:21 CET (+0100)

Björn Johansson (BJ)
bjornjohansson589@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN JOHANSSON"
Signerade 2024-10-29 11:18:17 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2024-10-30 07:43:50 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557530448285

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 Eken Linköping
Org. nr. 722000-3110

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, förfälskning, 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Verifikat

Transaktion 09222115557530516527

Dokument

2406 RB Eken
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2024-10-29 13:56:38 CET (+0100) av Maria
Johansson (MJ)*
Färdigställt 2024-10-30 07:43:36 CET (+0100)

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 2024-10-30 07:43:36 CET (+0100)

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



Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Eken Linköping, organisationsnummer 722000-3110.

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening Eken Linköping 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)

Björn Johansson

Föreningsrevisor

Verifikat

Transaktion 09222115557529817187

Dokument

Rapport föreningsrevisor Eken

Huvuddokument

1 sida

Startades 2024-10-20 13:59:44 CEST (+0200) av Matthias Thorén (MT)

Färdigställt 2024-10-20 21:24:25 CEST (+0200)

Initierare

Matthias Thorén (MT)

Riksbyggen

matthias.thoren@riksbyggen.se

Signerare

Björn Johansson (BJ)

bjornjohansson589@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN JOHANSSON"*

Signerade 2024-10-20 21:24:25 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 innehållas 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.

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 Eken Linköping

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Eken
Linköping 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

