

Årsredovisning

RBF Linköpingshus 23
Org nr: 716402-5335

2023-07-01 – 2024-06-30



RB Brf Linköpingshus 23

ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Efter avslutade mötesförhandlingar bjuder föreningen på lättare förtäring varför anmälan krävs.
Anmälan lämnas i föreningens brevlåda i tamburen tvättstugan.
Senaste anmälningsdatum är den 12 november.

Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

Namn

Specialkost, ange vilken/antal

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

RB Brf Linköpingshus 23

Dag: Tisdagen den 19 november 2024

Tid: 18.00

Plats: Blästadsskolans matsal

Dagordning § 59 i stadgarna

- 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 samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:

Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet)

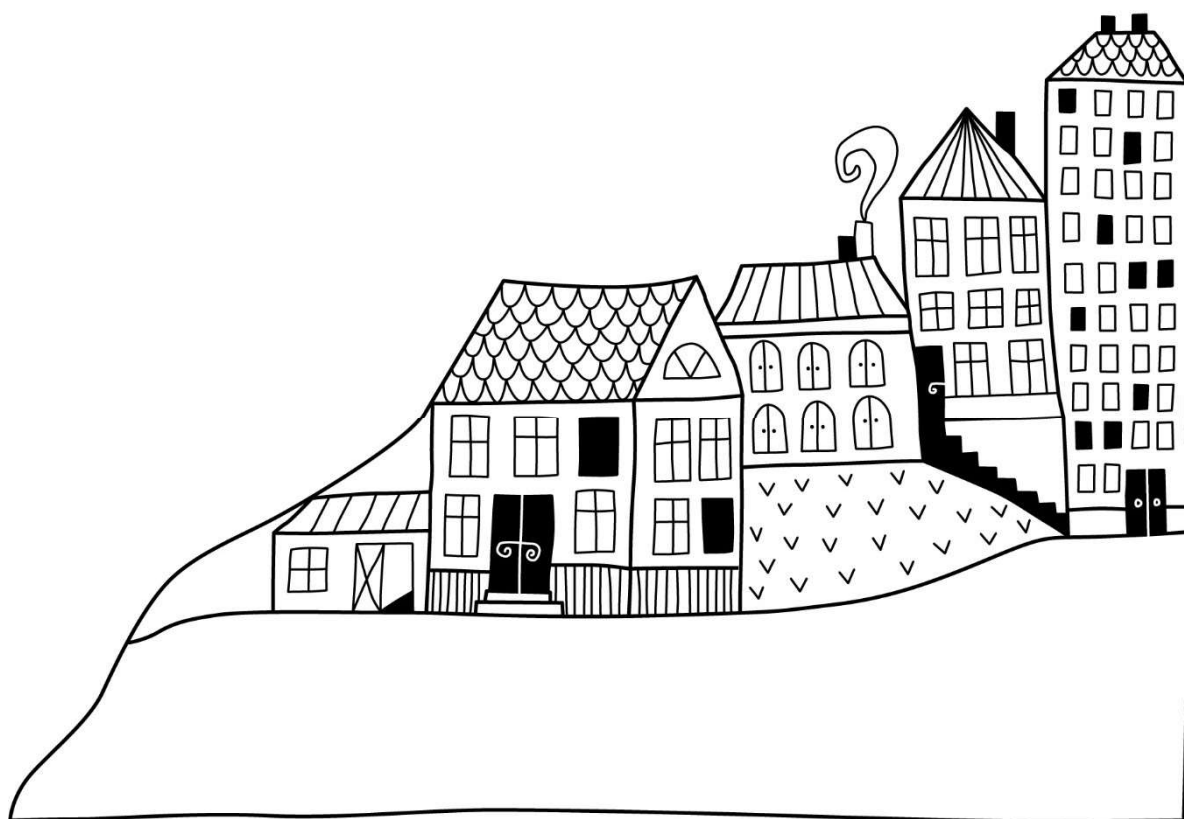
Vid ordinarie föreningsstämma den 21 november 2023 beslutade stämman att anta styrelsens förslag till nya stadgar. För giltighet av beslut om stadgeändring krävs att samma lydelse av stadgarna beslutas på två efter varandra följande stämmor samt att minst 2/3-delar av de röstande röstar för att anta nya stadgarna.

Mot bakgrund av ovan föreslår styrelsen att föreningsstämman antar tidigare beslutade stadgar i enlighet med tidigare utskickat jämförelsedokument. Dokumenten finns att tillgå på Mitt Riksbyggen.

- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 23 får
härmed avge 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.

Under verksamhetsåret har föreningen haft två omsättningar av lån per 2023-09-30 samt per 2024-06-30. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som ska villkorsändras, se not 11.

I resultatet ingår avskrivningar med 587 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 037 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rökmolnet 104 i Linköpings kommun med 91 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1977-1978. Fastighetens adress är Stenhagsvägen 2-176, jämna nummer.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom RB-försäkring. 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
0	8	8	55	20	0	91

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
88	48

Total tomtarea 25 839 m²

Bostäder bostadsrätt 8 510 m²

Årets taxeringsvärde 135 266 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 125 284 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Linköping. 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 211 tkr och planerat underhåll för 55 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: Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 55 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Fasad och dräneringsåtgärder	2010-2012
Renovering förråd	2012-2013
Byte ventilationsfläktar	Löpande
Ombyggnation tvättstugor och samlingsrum	2015-2016
Montering taksäkerhet	2017-2018
Utvändiga målningsarbeten	2018-2019
Gemensamma utrymmen, färg och virke	2021-2022

Övriga större arbeten lagda på avskrivningsplan	År
Byte fönster	2018-2019
Byte garageportar/fasad garage	2019-2020
Fasadstegar	2020-2021
Byte fläktar/styr och reglerutrustning	Löpande

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Utbyte pumpar torkskåp	31 532
Utbyte armaturer och jordfelsbrytare	23 732

Planerat underhåll	Enligt plan
Renovering garagetak	Pågående
Fasadrenovering förråd	
Områdesasfaltering	

Utredning pågår angående installation av laddstolpar och solceller.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Edberg	Ordförande	2024
Eva Meyer	Sekreterare	2025
Ove Andersson	Vice ordförande	2024
Sebastian Palm	Ledamot	2024
Tobias Pettersson	Ledamot	2025
Philip Carlsvärd	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Eriksson	Suppleant	2025
Claes Jakobsson	Suppleant	2025
Kristin Turesson	Suppleant	2024
Ann Thosteman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Borggren	Förtroendevald revisor	2024
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2024
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Sandberg		2024
Clas Niklasson	Auktoriserad revisor	2024
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Alvin		2024
Anna Gidby		2024
Jenny Johansson		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Låneräntorna har höjts väsentligt under året vilket påverkar räntekostnaderna, och föreningen följer händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 150 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 149 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-07-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 642 kr/m²/år. I årsavgiften ingår TV och bredband.

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 2 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	5 885	5 618	5 517	5 377	5 277
Resultat efter finansiella poster*	449	140	685	709	10
Soliditet %*	11	10	10	7	4
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	87	92	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	642	611	599	582	571
Energikostnad kr/kvm*	165	153	149	147	144
Sparande kr/kvm*	128	85	152	152	119
Skuldsättning kr/kvm*	2 535	2 581	2 628	2 675	2 721
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 535	2 581	2 628	2 675	2 721
Räntekänslighet %*	3,9	4,2	4,4	4,6	4,8

* 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	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	892 975	1 300 293	293 033	139 768
Disposition enl. årsstämmobeslut			139 768	-139 768
Reservering underhållsfond		472 000	-472 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-55 264	55 264	
Årets resultat				449 346
Vid årets slut	892 975	1 717 029	16 065	449 346

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	432 800
Årets resultat	449 346
Årets fondreservering enligt stadgarna	-472 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	55 264
Summa	465 411

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	465 411
--	----------------

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	5 884 675	5 617 760
Övriga rörelseintäkter		59 450	338 521
Summa rörelseintäkter		5 944 124	5 956 281
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 796 639	-4 220 819
Övriga externa kostnader	Not 4	-334 875	-382 203
Personalkostnader	Not 5	-261 306	-253 554
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-587 323	-587 323
Summa rörelsekostnader		-4 980 143	-5 443 900
Rörelseresultat		963 981	512 381
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 740
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		120 186	62 376
Räntekostnader och liknande resultatposter		-634 821	-437 730
Summa finansiella poster		-514 635	-372 613
Resultat efter finansiella poster		449 346	139 768
Årets resultat		449 346	139 768



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	19 487 769	20 075 092
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 8	1 101 128	42 928
Summa materiella anläggningstillgångar		20 588 896	20 118 020
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		137 000	137 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		137 000	137 000
Summa anläggningstillgångar		20 725 896	20 255 020
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 199	3 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	456 541	327 602
Summa kortfristiga fordringar		457 740	331 349
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	5 587 756	5 073 597
Summa kassa och bank		5 587 756	5 073 597
Summa omsättningstillgångar		6 045 496	5 404 946
Summa tillgångar		26 771 392	25 659 966



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	892 975	892 975
Fond för yttre underhåll	1 717 029	1 300 293
Summa bundet eget kapital	2 610 004	2 193 268
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	16 065	293 033
Årets resultat	449 346	139 768
Summa fritt eget kapital	465 411	432 800
Summa eget kapital	3 075 415	2 626 069
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	21 176 251
Summa långfristiga skulder	21 176 251	21 572 283
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	396 032
Leverantörsskulder		280 474
Skatteskulder		53 193
Övriga skulder		108 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 681 682
Summa kortfristiga skulder	2 519 726	1 461 614
Summa eget kapital och skulder	26 771 392	25 659 966



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	963 981	512 381
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	587 323	587 323
	1 551 304	1 099 704
Erhållen ränta	120 186	65 116
Erlagd ränta	-634 821	-437 730
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-126 391	2 132
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 058 112	-132 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 968 390	597 122
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-1 058 200	-42 928
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 058 200	-42 928
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-396 032	-396 032
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-396 032	-396 032
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	514 158	158 163
Likvida medel vid årets början	5 073 597	4 915 434
Likvida medel vid årets slut	5 587 756	5 073 597
Kassa och Bank BR	5 587 756	5 073 597



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1 samt 2023:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	120 år
Standardförbättringar	Linjär	14-50

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	5 462 987	5 202 992
Hyrer, garage	299 099	298 800
Hyrer, p-platser	128 040	128 040
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 594	-8 961
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 857	-3 111
Summa nettoomsättning	5 884 675	5 617 760

Not 3 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-55 264	0
Reparationer	-211 304	-847 080
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-862 799	-844 445
Försäkringspremier	-291 967	-245 412
Kabel- och digital-TV	-305 081	-288 546
Radonutredning	0	-22 571
Återbäring från Riksbyggen	700	5 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 978	-733
Obligatoriska besiktningar	-85 250	-79 750
Snö- och halkbekämpning	0	-3 240
Förbrukningsinventarier	-16 343	-23 725
Fordons- och maskinkostnader	-667	0
Vatten	-276 489	-248 105
Fastighetsel	-160 487	-186 240
Uppvärmning	-971 147	-870 883
Sophantering och återvinning	-195 678	-190 507
Förvaltningsarvode drift	-360 884	-375 482
Summa driftskostnader	-3 796 639	-4 220 819

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-261 709	-252 372
Lokalkostnader	-2 000	-1 800
IT-kostnader	-8 691	-9 161
Arvode, yrkesrevisorer	-14 850	-14 138
Övriga förvaltningskostnader	-19 005	-81 321
Kreditupplysningar	0	-68
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 688	-8 012
Representation	-8 072	-6 050
Kontorsmateriel	-3 545	-2 206
Telefon och porto	-294	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 550	-4 550
Serviceavgifter	0	-200
Bankkostnader	-3 471	-2 326
Summa övriga externa kostnader	-334 875	-382 203

Not 5 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-68 076	-64 008
Sammanträdesarvoden	-42 201	-43 113
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-100 884	-91 077
Sociala kostnader	-50 145	-55 356
Summa personalkostnader	-261 306	-253 554



Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-582 625	-582 625
Avskrivningar tillkommande utgifter	-4 698	-4 698
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-587 323	-587 323

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	27 584 185	27 584 185
Mark	1 071 400	1 071 400
Tillkommande utgifter	234 915	234 915
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 890 500	28 890 500

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 721 445	-8 138 820
Tillkommande utgifter	-93 962	-89 264
	-8 815 407	-8 228 084

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-582 625	-582 625
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-4 698	-4 698
	-587 323	-587 323

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-9 402 730 -8 815 407****Restvärde enligt plan vid årets slut****19 487 769 20 075 092****Varav**

Byggnader	18 280 115	18 862 740
Mark	1 071 400	1 071 400
Tillkommande utgifter	136 254	140 952

Taxeringsvärden

Småhus	135 266 000	125 284 000
--------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde**135 266 000 125 284 000***varav byggnader**71 333 000 71 460 000**varav mark**63 933 000 53 824 000*

Not 8 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Kostnader ombyggnad garagetak	1 101 128	42 928
Vid årets slut	1 101 128	42 928

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	62 355	35 773
Förutbetalda försäkringspremier	158 947	133 020
Förutbetalt förvaltningsarvode	157 715	151 384
Förutbetald kabel-tv-avgift	77 524	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 425
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	456 541	327 602

Not 10 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel SBAB	3 619 103	3 526 543
Transaktionskonto	1 968 653	1 547 054
Summa kassa och bank	5 587 756	5 073 597

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	21 572 283	21 968 315
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-396 032	-396 032
Långfristig skuld vid årets slut	21 176 251	21 572 283

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,01%	2025-03-01	1 050 331,00	0,00	25 156,00	1 025 175,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2025-06-01	1 880 000,00	0,00	40 000,00	1 840 000,00
STADSHYPOTEK	4,06%	2025-12-30	2 714 111,00	0,00	67 016,00	2 647 095,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2026-09-30	2 729 908,00	0,00	63 120,00	2 666 788,00
STADSHYPOTEK	4,07%	2027-12-30	5 027 905,00	0,00	57 000,00	4 970 905,00
STADSHYPOTEK	4,55%	2028-09-30	5 443 500,00	0,00	57 000,00	5 386 500,00
STADSHYPOTEK	3,35%	2029-06-30	3 122 560,00	0,00	86 740,00	3 035 820,00
Summa			21 968 315,00	0,00	396 032,00	21 572 283,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår har föreningen två lån som ska villkorsändras. Slutbetalningsdag på dessa lån är senare än villkorsändringsdagen 2024/2025 varför de redovisas som långfristiga. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 396 032 kr årligen.



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	41 682	17 639
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 077 927	14 376
Upplupna elkostnader	10 153	11 767
Upplupna vattenavgifter	23 401	23 231
Upplupna värmekostnader	38 181	33 820
Upplupna kostnader för renhållning	16 103	17 500
Upplupna revisionsarvoden	1 300	700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 151
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	472 936	479 523
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 681 682	608 707

Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	23 246 000	23 246 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen följer händelseutvecklingen vad gäller ökade kostnader noga, och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet.

Styrelsens underskrifter

Linköping, datum enligt digital signering

Mikael Edberg
Ordförande

Eva Meyer

Ove Andersson

Sebastian Palm

Tobias Pettersson

Philip Carlsvärd

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Lena Borggren
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557528581934

Dokument

ÅR 2024-06-30 L-23 för signering
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-10-03 14:39:37 CEST (+0200) av Ann Thosteman (AT)
Färdigställt 2024-10-16 09:53:01 CEST (+0200)

Initierare

Ann Thosteman (AT)
Riksbyggen
ann.thosteman@riksbyggen.se

Signerare

Mikael Edberg (ME)
micke.edberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mikael Edberg"
Signerade 2024-10-03 16:50:38 CEST (+0200)

Ove Andersson (OA)
ove.algot.a@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OVE ANDERSSON"
Signerade 2024-10-09 11:54:55 CEST (+0200)

Tobias Pettersson (TP)
tobias-pettersson@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Claes Edvin Tobias Pettersson"
Signerade 2024-10-04 14:02:26 CEST (+0200)

Eva Meyer (EM)
evameyer1957@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Maria Birgitta Meyer"
Signerade 2024-10-03 15:01:21 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557528581934

Sebastian Palm (SP) <i>sebbepalm@msn.com</i>  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sebastian Gustav Erik Palm" Signerade 2024-10-03 14:41:39 CEST (+0200)	Philip Carlsvärd (PC) <i>philip.carlsvard@riksbyggen.se</i>  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Philip Carlsvärd" Signerade 2024-10-09 06:51:47 CEST (+0200)
Lena Borggren (LB) <i>L_borggren@hotmail.com</i>  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena Borggren" Signerade 2024-10-15 21:40:28 CEST (+0200)	Maria Johansson (MJ) <i>Maria@blixt-revision.se</i>  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Eva-Lotta Johansson" Signerade 2024-10-16 09:53:01 CEST (+0200)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Linköpingshus nr 23
Org. nr. 716402-5335

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 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 09222115557529514225

Dokument

2406 RB L23

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2024-10-16 09:51:24 CEST (+0200) av Maria
Johansson (MJ)*

Färdigställt 2024-10-16 09:52:07 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 2024-10-16 09:52:07 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 RB Brf Linköpingshus nr 23, organisationsnummer 716402-5335

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RB Brf Linköpingshus nr 23 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

Lena Borggren
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557528584561

Dokument

Rapport föreningsrevisor L-23

Huvuddokument

1 sida

Startades 2024-10-03 14:47:06 CEST (+0200) av Ann

Thosteman (AT)

Färdigställt 2024-10-04 22:30:05 CEST (+0200)

Initierare

Ann Thosteman (AT)

Riksbyggen

ann.thosteman@riksbyggen.se

Signerare

Lena Borggren (LB)

l_borggren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena Borggren"

Signerade 2024-10-04 22:30:05 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>



RBF Linköpingshus 23

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Linköpingshus 23 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

