

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Linköpingshus 13
Org nr: 722000-2096



RBF Linköpingshus nr 13

ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Den 4 december 2024 kl 18.00

Anmälan lämnas i brevlådan bredvid föreningslokalen, Stallgatan 4

Senaste anmälningsdatum är den 27 nov 2024.

Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

Namn

Kallelse till ordinarie föreningsstämma RB

Linköpingshus nr 13

Dag: Onsdagen den 4 december 2024

Tid: 18.00

Plats: Föreningslokalen, Stallgatan 4

Dagordning

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

Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):

1. Inga

- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 13 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Linköpings Kommun.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, det klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 273 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 526 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Killingen 6 i Linköpings kommun mer 63 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastighetens adress är Gamla Tanneforsvägen 84 A-E, Stallgatan 4 och Lindengatan 1 C-D.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via RB-försäkring i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
12	9	30	12	0	0	63

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	10	18	33

Total bostadsarea 4 053 m²
Total lokalarea 272 m²



Årets taxeringsvärde 71 555 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 71 555 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal *

Hyresgäst	Lokaltyp	Löptid
Asklöfs Aff & Revision	Lokal	2025-03-31
Asklöfs Aff & Revision	Lokal	2025-03-31
LOGs Energiteknik AB	Lokal	2024-06-30
Ghn Service AB	Lokal	2024-06-30
Daniel Ohlsson	Lokal	2024-06-30
Fiskeklubb	Lokal	2024-06-30

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 266 tkr och planerat underhåll för 122 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare års utförda underhåll

Beskrivning	År
Målning balkongtak, renovering källartrappor, målning källarfönster, lagning av fasad	2017
Gemensamma utrymmen (trapphusmålning)	2018
Huskropp utvändigt (lagning av tak)	2018
Markytor (grävning)	2018
Trapphusmålning	2019
Spolning	2019
Renovering revisionsbyrå	2020
Filterbyte	2020
Grävning slukhål	2020



Tidigare års investering (ersättningskomponenten) (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Dörrar	1380
Källare	330
Ventilation	114
Installation	284
Parkeringsplats	181
Fjärrvärmesystem	167
Relining, ventilation, lagning vägg soprum	386

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Filmning avloppssystem, golv matkällarförråd	121 875

Kommande års underhåll	
Beskrivning	År
Yttertak, skärmtak	2025
Fasader, balkonger, loftgångar m.m.	2025
Fasader, balkonger, loftgångar m.m.	2026
Övriga utrymmen, VA, gemensamma utrymmen	2027
Avloppssystem, övriga utrymmen	2028
Luftbehandlingssystem	2029

Kommande tio år har föreningen enligt underhållsplanen 5,4 mkr i löpande underhåll och ytterligare ca 10 mkr inkluderat tillkommande komponenter.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Jönsson	Ordförande	2024
Alexander Hergli	Ledamot	2024
Stefan Nilsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Filip Karlsson	Suppleant	2025
Johanna Cederlöf	Suppleant	2024
Lena Wallman	Suppleant	2024
Homa Gimenez	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Maria Johansson	Auktoriserad revisor
Lovisa Fernström	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Carl Björksund

Valberedning
Johan Lindstrand
Tomas Szabo

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 89 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 90 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-07-01 då avgifterna höjdes med 2%. Styrelsen beslutade att höja avgifterna på garage och p-platser med 50 kr per plats och månad från och med 2023-07-01.

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

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 606 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 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*	2 770	2 735	2 657	2 628	2 561
Resultat efter finansiella poster*	253	405	100	262	316
Soliditet %*	45	43	40	39	35
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	90	90	89	82
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	0,1	0,0	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	606	606	615	610	584
Energikostnad kr/kvm*	163	149	138	134	130
Sparande kr/kvm*	131	135	151	167	199
Skuldsättning kr/kvm*	972	997	1 019	1 041	1 064
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 202	1 233	1 260	1 288	1 316
Räntekänslighet %*	1,9	1,9	2,0	2,1	2,3

* 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	
	Medlemsnatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	369 547	1 745 577	1 701 580	405 085
Disposition enl. årsstämmobeslut			405 085	-405 085
Reservering underhållsfond		372 000	-372 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-121 875	121 875	
Årets resultat				253 018
Vid årets slut	369 547	1 995 702	1 856 540	253 018

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 106 664
Årets resultat	253 018
Årets fondreservering enligt stadgarna	-372 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	121 875
Summa	2 109 557

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

2 109 557

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	2 770 212	2 734 680
Övriga rörelseintäkter	Not 3	203 697	114 050
Summa rörelseintäkter		2 973 909	2 848 730
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 022 103	-1 733 552
Övriga externa kostnader	Not 5	-307 925	-279 276
Personalkostnader	Not 6	-150 584	-141 211
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-273 100	-273 100
Summa rörelsekostnader		-2 753 712	-2 427 139
Rörelseresultat		220 197	421 590
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91 833	41 332
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 012	-60 358
Summa finansiella poster		32 821	-16 506
Resultat efter finansiella poster		253 018	405 085
Årets resultat		253 018	405 085



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	5 790 254	6 053 895
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	241 153	250 611
Summa materiella anläggningstillgångar		6 031 406	6 304 506
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	126 000	126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 000	126 000
Summa anläggningstillgångar		6 157 406	6 430 506
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1	0
Övriga fordringar		13 167	12 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	236 876	197 472
Summa kortfristiga fordringar		250 044	210 334
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	3 600 650	3 069 422
Summa kassa och bank		3 600 650	3 069 422
Summa omsättningstillgångar		3 850 694	3 279 756
Summa tillgångar		10 008 101	9 710 262



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	369 547	369 547
Fond för yttre underhåll	1 995 702	1 745 577
Summa bundet eget kapital	2 365 249	2 115 124
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 856 539	1 701 580
Årets resultat	253 018	405 085
Summa fritt eget kapital	2 109 557	2 106 664
Summa eget kapital	4 474 806	4 221 788
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 661 344
Summa långfristiga skulder	2 661 344	3 067 871
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 211 330
Leverantörsskulder		209 066
Skatteskulder		11 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	440 214
Summa kortfristiga skulder	2 871 951	2 420 603
Summa eget kapital och skulder	10 008 101	9 710 262



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	220 197	421 590
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	273 100	273 100
	493 297	694 690
Erhållen ränta	65 609	20 245
Erlagd ränta	-63 282	-60 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	495 624	654 393
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-13 486	9 041
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	172 280	-79 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten	654 417	583 749
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-123 189	-112 036
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-123 189	-112 036
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	531 228	471 713
Likvida medel vid årets början	3 069 422	2 597 709
Likvida medel vid årets slut	3 600 650	3 069 422
Kassa och Bank BR	3 600 650	3 069 422



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	Antal år
Stomme och grund	120
Fönster	50
Fasad	30
Yttertak	30
Ventilation	20
El	20
Dörrar	50
Värme och vatten	20
Tvättstugor	15
Utemiljö	20
Garage	30
Ytskikt	25
Parkeringsplats	30
Fjärrvärmesystem	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 457 156	2 457 156
Hyror, lokaler	133 056	123 924
Hyror, garage	86 400	75 600
Hyror, p-platser	93 600	78 000
Summa nettoomsättning	2 770 212	2 734 680

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	108 864	108 864
Panter och överlåtelse	13 053	5 186
Försäkringsersättningar	81 780	0
Summa övriga rörelseintäkter	203 697	114 050

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-121 875	0
Reparationer	-265 998	-186 379
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-107 283	-105 657
Försäkringspremier	-88 294	-76 318
Kabel- och digital-TV	-192 957	-217 756
Återbäring från Riksbyggen	600	4 800
Serviceavtal	-8 445	-40 157
Obligatoriska besiktningar	-65 140	-38 088
Bevakningskostnader	-9 870	-9 173
Snö- och halkbekämpning	0	-720
Förbrukningsinventarier	-9 625	-28 806
Vatten	-108 549	-95 106
Fastighetsel	-91 022	-101 259
Uppvärmning	-618 932	-549 478
Sophantering och återvinning	-72 233	-63 310
Förvaltningsarvode drift	-262 479	-226 144
Summa driftskostnader	-2 022 103	-1 733 552



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-239 764	-230 258
Arvode, yrkesrevisorer	-12 750	-12 125
Övriga förvaltningskostnader	-35 839	-24 910
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 141	-4 715
Representation	0	-2 870
Kontorsmateriel	0	-569
Bankkostnader	-3 190	-2 000
Övriga externa kostnader	-7 241	-1 830
Summa övriga externa kostnader	-307 925	-279 276

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-82 072	-72 650
Sammanträdesarvoden	-30 138	-31 261
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 972	-3 836
Sociala kostnader	-35 402	-33 464
Summa personalkostnader	-150 584	-141 211



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 594 258	7 594 258
Mark	257 400	257 400
Tillkommande utgifter	2 202 148	2 202 148
Markanläggningar	181 250	181 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 235 056	10 235 056
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 798 711	-2 626 459
Standardförbättringar	-1 360 801	-1 275 453
Markanläggningar	-21 650	-15 608
	-4 181 162	-3 917 520
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-172 252	-172 252
Årets avskrivning tillkommande avgifter	-85 348	-85 348
Årets avskrivning markanläggning	-6 042	-6 042
	-263 642	-263 642
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 444 804	-4 181 162
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 790 252	6 053 894
Varav		
Byggnader	4 623 294	4 795 546
Mark	257 400	257 400
Tillkommande avgifter	756 000	841 348
Markanläggningar	153 558	159 600
Taxeringsvärden		
Bostäder	71 000 000	71 000 000
Lokaler	555 000	555 000
Totalt taxeringsvärde	71 555 000	71 555 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 555 000</i>	<i>42 555 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 000 000</i>	<i>29 000 000</i>



Not 8 Inventarier, verktyg och installation
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Installation	283 750	283 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	283 750	283 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installation	-33 139	-23 681
	-33 139	-23 681
Årets avskrivningar		
Installation	-9 458	-9 458
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 42 597	- 33 139
Restvärde enligt plan vid årets slut	241 153	250 611

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
252 garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	126 000	126 000
Summa andra långfristiga fordringar	126 000	126 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	49 831	23 607
Förutbetalda försäkringspremier	47 946	40 349
Förutbetalt förvaltningsarvode	118 117	113 075
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 982	20 441
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	236 876	197 472

Not 11 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel SBAB	2 892 187	2 327 238
Transaktionskonto Swedbank	708 463	742 184
Summa kassa och bank	3 600 650	3 069 422



Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	4 872 674	4 995 863
Nästa års omsättning och amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 211 330	-1 927 992
Långfristig skuld vid årets slut	2 661 344	3 067 871

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,02%	2024-10-30	2 205 295,00	0,00	47 424,00	2 157 871,00
STADSHYPOTEK	3,39%	2027-06-30	1 860 568,00	0,00	55 765,00	1 804 803,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2029-09-30	930 000,00	0,00	20 000,00	910 000,00
Summa			4 995 863,00	0,00	123 189,00	4 872 674,00

Under nästa verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras. De redovisas som kortfristiga men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Lån som förfaller senare än fem år uppgår till 810 000 kr. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 123 189 kr årligen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	3 806	8 076
Upplupna elkostnader	6 059	7 213
Upplupna vattenavgifter	9 030	7 736
Upplupna värmekostnader	25 280	22 074
Upplupna kostnader för renhållning	5 839	6 568
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	145 833	135 084
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	232 367	231 410
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	440 214	430 161

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	5 400 000	5 400 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Linköping, datum enligt digital signering

Martin Jönsson

Alexander Hergli

Stefan Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Lovisa Fernström
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557531009970

Document

Årsredovisning uppdaterad 241104, L13
Main document
21 pages
Initiated on 2024-11-05 11:12:58 CET (+0100) by Homa Gimenez (HG)
Finalised on 2024-11-07 11:59:01 CET (+0100)

Initiator

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

Signatories

Alexander Hergli (AH)
alexander@hergli.se
+46707483323



The name returned by Swedish BankID was "Karl Alexander Hergli"
Signed 2024-11-05 20:44:54 CET (+0100)

Martin Jönsson (MJ1)
krasha@hotmail.se
+46704198465



The name returned by Swedish BankID was "Martin Jönsson"
Signed 2024-11-05 15:17:00 CET (+0100)

Stefan Nilsson (SN)
stefan.nilsson2@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "STEFAN NILSSON"
Signed 2024-11-05 12:23:45 CET (+0100)

Lovisa Fernström (LF)
l_fernstrom@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANNA LOVISA CARLIA FERNSTRÖM"
Signed 2024-11-05 21:32:47 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557531009970

Maria Johansson (MJ2)
maria@blix-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"
Signed 2024-11-07 11:59:01 CET (+0100)

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



Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Linköpingshus nr 13, organisationsnummer 722000-2096

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Linköpingshus nr 13 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts 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 enligt datum för digital signering

Lovisa Fernström
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557530538535

Document

rapport föreningsrevisor L13

Main document

1 page

Initiated on 2024-10-29 16:13:43 CET (+0100) by Homa

Gimenez (HG)

Finalised on 2024-11-03 11:47:43 CET (+0100)

Initiator

Homa Gimenez (HG)

Riksbyggen

homa.gimenez@riksbyggen.se

Signatories

Lovisa Fernström (LF)

L_fernstrom@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANNA

LOVISA CARLIA FERNSTRÖM"

Signed 2024-11-03 11:47:43 CET (+0100)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Linköpingshus nr 13
Org. nr. 722000-2096

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.

Blixt Revision AB

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 09222115557531181492

Dokument

2406 RB L13

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-11-07 10:29:57 CET (+0100) av Maria

Johansson (MJ)

Färdigställt 2024-11-07 11:58:36 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 2024-11-07 11:58:36 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>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Linköpingshus 13

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Linköpingshus 13 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

