

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Linköpingshus 5
Org nr: 722000-2112



RBF Linköpingshus nr 5

ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Den 25 november 2024 kl 18.00

Anmälan via mail till johan@ka-sa.se, via sms till 0735863352

Senaste anmälningsdatum är den 20 november 2024.

Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

Namn

Kallelse till ordinarie föreningsstämma med RBF Linköpingshus 5

Datum Måndagen den 25 november 2024
Tid 18:00
Plats Styrelserummet i föreningen

Dagordning

- A) Stämmans öppnande
 - B) Fastställande av röstlängd
 - C) Val av stämмоordförande
 - D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
 - E) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 fastställelse av resultaträkning 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 skall 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 angivits i kallelsen
1. Fråga om antagande av nya stadgar (första beslutet)

Den 1 januari 2023 skedde en del ändringar i bostadsrättslagen. Med anledning av det har Riksbyggen uppdaterat sina normalstadgar. Styrelsen föreslår att föreningsstämman antar Riksbyggens nya normalstadgar som finns att tillgå på Mitt Riksbyggen. En översikt av ändringarna finns i bilaga [1].

2. Stambyte

- T) Stämmans avslutande

Välkomna!
Styrelsen

Motion stambyte

Vårt hus är gammalt och avloppsledningarna börjar bli slitna. Vi har de senaste åren haft flera vattenskador relaterade till avloppsrör som rostat sönder och andra åldersrelaterade skador.

Renovering av avloppsstammar är ett väldigt omfattande arbete som kostar mycket pengar och orsakar stora obekvämligheter. I vissa fall kan så kallad relining göras vilket är relativt billigt och enkelt men det kräver att rören är i hyfsat skick till att börja med och förlänger endast avloppens livslängd något. I vårt hus krävs förmodligen att avloppsrören byts ut vilket leder till att alla badrum behöver rivas ut och sedan byggas upp igen, beroende på avloppens konstruktion kan även kök drabbas.

Eftersom detta är en så pass omfattande renovering och skulle kosta väldigt mycket vill styrelsen maximera medlemmarnas möjligheter att påverka beslutet genom att ta det på en föreningsstämma.

Därför föreslår styrelsen att ålägga styrelsen att inkomma med en motion som underlag för ett beslut angående av renovering av husets avloppsstammar till nästa föreningsstämma (2025). Motionen skall vara väl genomarbetad och inkludera:

- Undersökning av avloppsstammarnas nuvarande skick
- Vilka delar av stammarna som behöver renoveras med under förutsättning att alla medlemmar ska behandlas rättvist
- Kostnad, tidsplan och metod för renovering
- Ekonomisk plan för att täcka kostnaderna för renoveringen inklusive eventuella lån
- Undersökning ifall det finns andra renoveringsbehov som kan åtgärdas samtidigt för att få synergieffekter

För att säkra föreningens ekonomi föreslår styrelsen också att kommande styrelse, utifrån arbetet med förslaget för renovering av avloppsstammarna enligt ovan, redan vid halvårsskiftet 2025 ser över ifall en extra höjning av medlemsavgifterna är nödvändig och i så fall genomför den.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 5 får
härmed upprätta årsredovisning för
räenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

I resultatet ingår avskrivningar med 105 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -278 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Astrakanen i Linköpings Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 42 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Götgatan 30 A-B, 32-46.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	5 Rok	>5 Rok	Summa
12	24	6	0	0	0	42

Total boarea: 2 108 m²

Total lokalarea 44 m²

Årets taxeringsvärde: 37 266 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 37 266 000 kr

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



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 205 tkr och planerat underhåll för 308 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering av tvättstuga, filmning av stammar	308 010

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Stamrenovering	2025-2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Karlsson	Ordförande	2024
Jesper Otterholm	Sekreterare	2024
Kim Larsson	Ledamot	2025
Karoline Mobeck Petersson	Ledamot	2024
Jan-Erik Wahl	Ledamot	2025
Mattias Davidsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elin Anderberg	Suppleant	2025
Hedda Themner	Suppleant	2024
Homa Gimenez	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Maria Johansson	Auktoriserad revisor
Anders Wisell	Förtroendevald revisor
Revisorsuppleant	Uppdrag
Clas Niklasson	Auktoriserad revisor

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-07-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om avgiftshöjning från och med 2024-07-01: lokaler med 20%, p-platser med 10% samt årsavgifter bostadsrätter med 10%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 686 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 492	1 357	1 328	1 301	1 262
Resultat efter finansiella poster*	-383	346	109	-246	152
Soliditet %*	-8	0	-7	-9	-4
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	91	97	96	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	716	655	642	630	586
Energikostnad kr/kvm*	157	144	134	134	135
Sparande kr/kvm*	178	195	134	93	112
Skuldsättning kr/kvm*	2 059	2 083	2 107	2 133	2 166
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 228	2 254	2 280	2 308	2 344
Räntekänslighet %*	3,1	3,4	3,5	3,7	4,0

*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.

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -382 979 kr för verksamhetsåret 2023-07-01 till 2024-06-30. Orsaken till det negativa resultatet är bl a underhållskostnader samt kostnader för vattenskador. Även driftskostnader har ökat, framförallt värme och sophantering. För att möta ökade kostnader har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10% fr o m 1 juli 2024.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	37 502	1 399 328	484 820	-2 278 564	346 067
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				346 067	-346 067
Reservering underhållsfond			144 000	-144 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-308 010	308 010	
Årets resultat					-382 979
Vid årets slut	37 502	1 399 328	320 810	-1 768 487	-382 979

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 932 498
Årets resultat	-382 979
Årets fondreservering enligt stadgarna	-144 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	308 010
Summa	-2 151 467

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 151 467

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 491 720	1 357 044
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 454	192 037
Summa rörelseintäkter		1 600 174	1 549 081
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 549 628	-861 373
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 696	-149 011
Personalkostnader	Not 6	-52 560	-43 688
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-105 391	-105 391
Summa rörelsekostnader		-1 877 276	-1 159 464
Rörelseresultat		-277 102	389 617
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	30
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 700	11 373
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 577	-54 953
Summa finansiella poster		-105 877	-43 550
Resultat efter finansiella poster		-382 979	346 067
Årets resultat		-382 979	346 067



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	3 525 285	3 624 237
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	6 440
Summa materiella anläggningstillgångar		3 525 285	3 630 677
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		3 526 785	3 632 177
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3	3
Övriga fordringar		8 979	9 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	123 488	106 091
Summa kortfristiga fordringar		132 470	115 473
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 341 967	1 292 346
Summa kassa och bank		1 341 967	1 292 346
Summa omsättningstillgångar		1 474 437	1 407 819
Summa tillgångar		5 001 222	5 039 995



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 436 830	1 436 830
Fond för yttre underhåll		320 810	484 820
Summa bundet eget kapital		1 757 640	1 921 650
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 768 488	−2 278 564
Årets resultat		−382 979	346 067
Summa fritt eget kapital		−2 151 467	−1 932 498
Summa eget kapital		−393 827	−10 848
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 217 896	1 757 132
Summa långfristiga skulder		1 217 896	1 757 132
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 557 549	3 072 244
Leverantörsskulder		381 695	26 740
Skatteskulder		4 396	7 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	233 513	186 839
Summa kortfristiga skulder		4 177 153	3 293 711
Summa eget kapital och skulder		5 001 222	5 039 995



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-277 102	389 617
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	105 391	105 391
	-171 711	495 008
Erhållen ränta	20 394	7 043
Erlagd ränta	-125 609	-50 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-276 926	451 151
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 691	-3 897
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	383 169	-67 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten	103 552	379 299
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-53 931	-55 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-53 931	-55 700
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	49 621	323 599
Likvida medel vid årets början	1 292 346	968 747
Likvida medel vid årets slut	1 341 967	1 292 346
Kassa och Bank BR	1 341 967	1 292 346



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggnings principer	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	67	2035
Standardförbättringar	Linjär	67	2059
Återvinningshus	Linjär	40	2053
Byte undercentral	Linjär	25	2029
Byte lägenhetsdörrar	Linjär	33	2042
Inventarier	Linjär	10	2021
Ombyggnad lokal till lgh	Linjär	100	2115
Inventarier och verktyg	Linjär	5	2023

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 445 616	1 314 252
Hyror, lokaler	11 736	11 736
Hyror, p-platser	35 712	32 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 344	-1 344
Summa nettoomsättning	1 491 720	1 357 044

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	89 208	89 208
Panter, överlåtelse och andrahandsuthyrningar	19 246	10 429
Försäkringsersättningar	0	92 400
Summa övriga rörelseintäkter	108 454	192 037

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-308 010	0
Reparationer	-205 138	-41 287
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-67 106	-66 504
Försäkringspremier	-51 001	-43 014
Kabel- och digital-TV	-88 423	-88 337
Återbäring från Riksbyggen	400	2 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 892	0
Serviceavtal	-7 825	-7 608
Obligatoriska besiktningar (OVK)	-79 019	0
Snö- och halkbekämpning	-74 967	-44 255
Förbrukningsinventarier	-10 015	-6 123
Vatten	-79 043	-76 474
Fastighetsel	-33 072	-31 879
Uppvärmning	-252 608	-225 707
Sophantering och återvinning	-60 541	-40 851
Förvaltningsarvode drift	-218 368	-192 234
Summa driftskostnader	-1 549 628	-861 373



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-120 498	-115 340
Arvode, yrkesrevisorer	-12 750	-12 125
Övriga förvaltningskostnader	-20 711	-11 402
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 633	-6 563
Representation	-319	-350
Kontorsmateriel	-1 335	-1 205
Bankkostnader	-2 769	-2 000
Övriga externa kostnader	-5 682	-27
Summa övriga externa kostnader	-169 696	-149 011

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-18 813	0
Sammanträdesarvoden	-23 394	-32 956
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 453
Sociala kostnader	-10 353	-9 279
Summa personalkostnader	-52 560	-43 688

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 427 468	2 427 468
Mark	60 000	60 000
Tillkommande utgifter	3 639 000	3 639 000
	6 126 468	6 126 468
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 126 468	6 126 468

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-783 412	-749 483
Tillkommande utgifter	-1 718 819	-1 653 797
	-2 502 231	-2 403 280
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-33 929	-33 929
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-65 022	-65 022
	-98 951	-98 951
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 601 182	-2 502 231
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 525 286	3 624 237
Varav		
Byggnader	1 610 127	1 664 056
Mark	60 000	60 000
Tillkommande utgifter	1 855 159	1 920 181



Totalt taxeringsvärde	37 266 000	37 266 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 255 000</i>	<i>21 255 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 011 000</i>	<i>16 011 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	59 230	59 230
	59 230	59 230
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-46 350	-46 350
	-46 350	-46 350
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 440	-6 440
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-59 230	-52 790
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	6 440

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	19 504	5 198
Förutbetalt förvaltningsarvode	81 878	78 787
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 106	22 106
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 488	106 091

Not 10 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	1 132 039	512 401
Transaktionskonto	209 928	779 945
Summa kassa och bank	1 341 967	1 292 346



Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	4 775 445	4 829 376
Nästa års omsättning och amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 557 549	-3 072 244
Långfristig skuld vid årets slut	1 217 896	1 757 132

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,75%	2024-09-01	1 330 840,00	0,00	0,00	1 330 840,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2024-07-01	267 215,00	0,00	5 307,00	261 908,00
STADSHYPOTEK	4,85%	2024-07-30	1 213 921,00	0,00	13 872,00	1 200 049,00
STADSHYPOTEK	4,60%	2024-09-03	790 000,00	0,00	30 000,00	760 000,00
STADSHYPOTEK	4,67%	2025-09-01	796 356,00	0,00	0,00	796 356,00
STADSHYPOTEK	3,73%	2026-01-30	431 044,00	0,00	4 752,00	426 292,00
Summa			4 829 376,00	0,00	53 931,00	4 775 445,00

Under nästa verksamhetsår har föreningen fyra lån som ska villkorsändras. De redovisas som kortfristiga men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 55 700 kr årligen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	21 834	6 866
Upplupna vattenavgifter	6 465	5 949
Upplupna värmekostnader	10 873	9 383
Upplupna revisionsarvoden	7 500	7 500
Upplupna styrelsearvoden	52 759	32 060
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	134 082	125 081
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	233 513	186 839

Not Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	5 323 000	5 323 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Linköping, datum enligt digital signering

Johan Karlsson

Jesper Otterholm

Karoline Mobeck Petersson

Kim Larsson

Mattias Davidsson

Jan-Erik Wahl

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Anders Wisell
Förtroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557530236067

Document

Årsredovisning L5 2023-2024, reviderad
Main document
18 pages
Initiated on 2024-10-25 10:46:37 CEST (+0200) by Homa Gimenez (HG)
Finalised on 2024-10-28 15:31:12 CET (+0100)

Initiator

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

Signatories

Johan Karlsson (JK)
Johan@ka-sa.se
+46735863352



The name returned by Swedish BankID was "Johan Markus Karlsson"
Signed 2024-10-25 12:55:25 CEST (+0200)

Jesper Otterblom (JO)
jesper.otterholm@gmail.com
+46738000317



The name returned by Swedish BankID was "JESPER OTTERHOLM"
Signed 2024-10-26 10:24:03 CEST (+0200)

Karoline Mobeck Petersson (KMP)
karro_mp@hotmail.com
+46733681656



The name returned by Swedish BankID was "Astrid Karoline Petersson"
Signed 2024-10-25 11:39:28 CEST (+0200)

Jan-Erik Wahl (JW)
jan-erik.wahl@hotmail.com
+46708150986



The name returned by Swedish BankID was "JAN-ERIK WAHL"
Signed 2024-10-27 16:18:53 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557530236067

Kim Larsson (KL)
kimla270@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KIM LARSSON"
Signed 2024-10-26 10:48:43 CEST (+0200)

Mattias (M)
mattias.davidsson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "John Mattias Davidsson"
Signed 2024-10-25 14:46:48 CEST (+0200)

Anders Wisell (AW)
anders.wisell@gmail.com
+46706122260



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS WISELL"
Signed 2024-10-27 17:00:02 CET (+0100)

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



The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"
Signed 2024-10-28 15:31:12 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 5, organisationsnummer 722000-2112

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Linköpingshus nr 5 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 enligt datum för digital signering

Anders Wisell
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557530238049

Document

Rapport föreningsrevisor L5

Main document

1 page

Initiated on 2024-10-25 10:51:44 CEST (+0200) by Homa

Gimenez (HG)

Finalised on 2024-10-25 11:21:42 CEST (+0200)

Initiator

Homa Gimenez (HG)

Riksbyggen

homa.gimenez@riksbyggen.se

Signatories

Anders Wisell (AW)

anders.wisell@gmail.com

+46706122260



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS WISELL"

Signed 2024-10-25 11:21:42 CEST (+0200)

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 5
Org. nr. 722000-2112

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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 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 09222115557530431514

Dokument

2406 RB L5

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-10-28 15:27:44 CET (+0100) av Maria

Johansson (MJ)

Färdigställt 2024-10-28 15:30:41 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 2024-10-28 15:30:41 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 innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad 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.

Arsavgift

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 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Linköpingshus 5 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

