

Årsredovisning

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Linköpingshus nr 1
Org nr: 722000-2088

2023-07-01 – 2024-06-30



Dagordning ordinarie föreningsstämma

Riksbyggens Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 1

Datum Tisdag den 26 november 2024
Tid 18:00
Plats Styrelserummet, G:a Tanneforsvägen 50

Dagordning § 59 i stadgarna

- a) Stämmans öppnande
 - b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
 - c) Val av stämмоordförande
 - d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
 - e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
 - f) Val av rösträknare
 - g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
 - h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
 - i) Framläggande av revisorernas berättelse
 - j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
 - k) Beslut om resultatdisposition
 - l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
 - m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
 - n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
 - o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
 - p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
 - r) Val av valberedning
 - s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:
 - 1. Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet)
Vid ordinarie föreningsstämma den 29 november 2023 beslutade stämman att anta styrelsens förslag till nya stadgar. För giltighet av beslut om stadgeändring krävs att samma lydelse av stadgarna beslutas på två efter varandra följande stämmor samt att minst 2/3-delar av de röstande röstar för att anta nya stadgarna. Mot bakgrund av ovan föreslår styrelsen att föreningsstämman antar tidigare beslutade stadgar i enlighet med tidigare utskickat förslag.
- Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
- 1. Inga
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

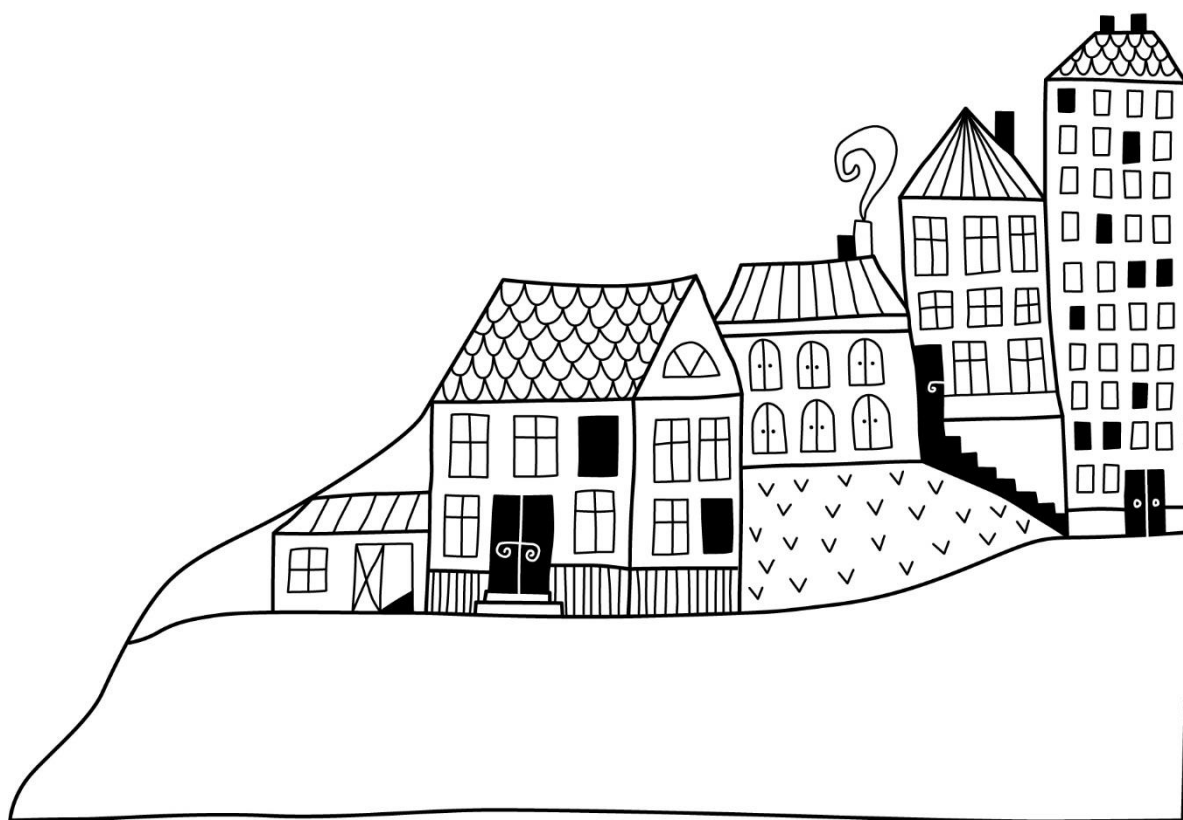
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 92 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 73 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Krokodilen 1-5 och Krabban 8 i Linköpingskommun med 48 lägenheter i Linköpings Kommun. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastigheternas adress är Havregatan 1A-b, 3 A-B, 5 A-B, 7 A-B, G: Tanneforsvägen 48 A-B och 50 A-B.
Föreningen innehar marken med äganderätt.

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
32	16	0	0	0	0	48

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	2	0	26

Total bostadsarea 1860 m²

Total lokalarea 16 m²



Årets taxeringsvärde	32 009 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 009 000 kr

Riksbyggens kontor i MO Västra Östergötland har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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 117 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2024 och visar ett underhållsbehov på 407 tkr per år för de närmaste 30 åren. För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll och med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 394 tkr (210 kr/kvm). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Lagning och målning socklar och trappor	2018/2019
Utbyte samtliga spaljéer	2018/2019
Målning räcken och balkongfronter	2019/2020
Relining	2019/2020/2021

Planerat underhåll inom 5 år	År	Tkr
Tak & fönster	2025-2026	2 545
Balkonger	2026-2027	276
Trapphus	2027-2028	504
Allmänna ytor (linoleumgolv)	2028-2029	214

Planerat underhåll 5-10 år	År
Allmänna utrymmen	2030-2031
Entréer & portar	2031-2032



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lukas Nilsson	Ordförande	2024
Ida Steen	Sekreterare	2024
Mattias Karlsson	Vice ordförande	2025
David Åhgren	Ledamot	2025
Malin Masinovic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Brattö	Suppleant	2025
Markus Hofvander	Suppleant	2024
Per Erik Ruberth	Suppleant	2024
Matthias Thorén	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2024
Stina Odencrants	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Inge Karlsson	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-08-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-08-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 857 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 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	1 653	1 597	1 596	1 595	1 545
Resultat efter finansiella poster	-19	213	-140	115	-209
Soliditet %	-3	-2	0	0	0
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	91	94	94	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	857	827	827	827	811
Energikostnad kr/kvm	237	216	202	198	200
Sparande kr/kvm	39	163	80	222	90
Skuldsättning kr/kvm	966	1 006	1 045	1 083	1 122
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	975	1 015	1 054	1 093	1 131
Räntekänslighet %	1,1	1,2	1,3	1,3	1,4

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust kan härledas till framför allt ökade räntekostnader och höga driftkostnader.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 39 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade sparandet på 210 kr/kvm. Detta indikerar att föreningen inte uppfyller sitt sparande enligt den 30-åriga underhållsplanen.

Under budgetarbetet våren 2024 genomfördes en viss justering för detta genom en avgiftshöjning på 5% från och med den 1 augusti 2024. För att nå det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen, samt att klara ett positivt kassaflöde med hänsyn till ökade kostnader, kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2025-2026 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 716	398 550	-684 357	212 965
Disposition enl. årsstämmobeslut			212 965	-212 965
Reservering underhållsfond		394 000	-394 000	
Årets resultat				-18 518
Vid årets slut	26 716	792 550	-865 392	-18 518

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-471 393
Årets resultat	-18 518
Årets fondreservering enligt stadgarna	-394 000
Summa	-883 911

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 883 911**

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	1 653 340	1 597 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 743	100 052
Summa rörelseintäkter		1 722 083	1 697 420
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 340 381	-1 170 674
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 911	-176 240
Personalkostnader	Not 6	-39 176	-5 414
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-91 887	-91 887
Summa rörelsekostnader		-1 666 356	-1 444 215
Rörelseresultat		55 726	253 205
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	30
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		608	3 166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 853	-43 437
Summa finansiella poster		-74 245	-40 240
Resultat efter finansiella poster		-18 518	212 965
Årets resultat		-18 518	212 965



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	1 260 090	1 351 977
Summa materiella anläggningstillgångar		1 260 090	1 351 977
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		1 261 590	1 353 477
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 085	2 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	48 116	40 395
Summa kortfristiga fordringar		51 201	43 050
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	701 196	687 635
Summa kassa och bank		701 196	687 635
Summa omsättningstillgångar		752 397	730 685
Summa tillgångar		2 013 987	2 084 163

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 716	26 716
Fond för yttre underhåll		792 550	398 550
Summa bundet eget kapital		819 266	425 266
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-865 393	-684 357
Årets resultat		-18 518	212 965
Summa fritt eget kapital		-883 911	-471 393
Summa eget kapital		-64 645	-46 127
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 279 474	1 122 238
Summa långfristiga skulder		1 279 474	1 122 238
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	533 204	765 186
Leverantörsskulder		56 664	37 267
Skatteskulder		5 093	3 757
Övriga skulder		845	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	203 352	201 841
Summa kortfristiga skulder		799 158	1 008 051
Summa eget kapital och skulder		2 013 987	2 084 163



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	55 726	253 205
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	91 887	91 887
	147 614	345 092
Erhållen ränta	608	3 196
Erlagd ränta	-74 163	-38 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	74 059	310 237
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-8 151	119 607
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	22 400	-173 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten	88 307	255 956
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-74 746	-73 654
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-74 746	-73 654
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	13 561	182 302
Likvida medel vid årets början	687 635	505 333
Likvida medel vid årets slut	701 196	687 635
Kassa och Bank BR	701 196	687 635



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	33-50
Bredband	Linjär	25

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	1 594 420	1 537 968
Hyror, lokaler	3 600	3 600
Hyror, p-platser	55 950	55 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-630	0
Summa nettoomsättning	1 653 340	1 597 368

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	68 208*	6 764
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-3
Övriga rörelseintäkter	540	35 964
Försäkringsersättningar	0	57 327
Summa övriga rörelseintäkter	68 743	100 052

*Avgifter för andrahandsuthyrningar bokas nu under övriga ersättningar istället för under övriga rörelseintäkter

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Reparationer	-117 286	-152 735
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 330	-72 571
Försäkringspremier	-88 511	-76 420
Återbäring från Riksbyggen	600	5 100
Obligatoriska besiktningar	-92 281	0
Snö- och halkbekämpning	-36 073	-17 412
Förbrukningsinventarier	-2 440	0
Vatten	-94 271	-89 440
Fastighetsel	-41 163	-48 743
Uppvärmning	-308 480	-266 303
Sophantering och återvinning	-50 450	-46 048
Förvaltningsarvode drift	-431 696	-406 101
Summa driftskostnader	-1 340 381	-1 170 674



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-151 995	-144 212
IT-kostnader	-2 685	0
Arvode, yrkesrevisorer	-13 344	-12 651
Övriga förvaltningskostnader	-8 363	-7 895
Kreditupplysningar	-68	-237
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 788	-3 381
Representation	-750	-348
Kontorsmateriel	-1 681	-1 264
Medlems- och föreningsavgifter	-2 400	-2 400
Bankkostnader	-2 839	-3 050
Övriga externa kostnader	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-194 911	-176 240

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-11 460	0
Sammanträdesarvoden	-17 205	-5 553
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 146	959
Sociala kostnader	-9 365	-820
Summa personalkostnader	-39 176	-5 414



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	548 740	548 740
Mark	36 470	36 470
Anslutningsavgifter	164 459	164 459
Standardförbättringar	4 330 035	4 330 035
	5 079 704	5 079 704
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 079 704	5 079 704
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-548 740	-548 740
Anslutningsavgifter	-111 850	-105 271
Standardförbättringar	-3 067 136	-2 981 827
	-3 727 726	-3 635 838
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-6 578	-6 578
Årets avskrivning standardförbättringar	-85 309	-85 309
	-91 887	-91 887
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 819 613	-3 727 725
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 260 089	1 351 979
Varav		
Mark	36 470	36 470
Anslutningsavgifter	46 030	52 610
Standardförbättringar	1 177 589	1 262 899
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 000 000	32 000 000
Lokaler	9 000	9 000
Totalt taxeringsvärde	32 009 000	32 009 000
varav byggnader	18 409 000	18 409 000
varav mark	13 600 000	13 600 000

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Intresseföreningen	1 500	1 500
Summa andra långfristiga fordringar	1 500	1 500



Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	48 116	40 395
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 116	40 395

Not 10 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Transaktionskonto	701 196	687 635
Summa kassa och bank	701 196	687 635

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	1 812 678	1 887 424
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	–490 696	–744 182
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–42 508	–21 004
Långfristig skuld vid årets slut	1 279 474	1 122 238

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,77%	2024-01-30	43 505,00	–39 776,00	3 729,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,77%	2024-01-30	43 505,00	–39 776,00	3 729,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,77%	2024-04-30	32 885,00	–30 068,00	2 817,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,60%	2024-04-30	60 950,00	–55 724,00	5 226,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,60%	2024-11-13	67 916,00	0,00	11 808,00	56 108,00
STADSHYPOTEK	4,60%	2024-11-13	451 916,00	0,00	17 328,00	434 588,00
STADSHYPOTEK	3,78%	2025-12-01	72 368,00	0,00	752,00	71 616,00
STADSHYPOTEK	3,78%	2025-12-01	422 874,00	0,00	4 252,00	418 622,00
STADSHYPOTEK	3,77%	2026-01-30	43 505,00	0,00	4 972,00	38 533,00
STADSHYPOTEK	3,77%	2026-01-30	0,00	69 844,00	1 746,00	68 098,00
STADSHYPOTEK	3,77%	2026-01-30	0,00	95 500,00	2 387,00	93 113,00
STADSHYPOTEK	4,41%	2026-03-01	648 000,00	0,00	16 000,00	632 000,00
Summa			1 887 424,00	0,00	74 746,00	1 812 678,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår har föreningen 2 rörliga lån med slutbetalningsdag före 30/6 2025. Dessa redovisas som kortfristiga enligt god redovisningssed men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 72 tkr årligen.



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	3 550
Upplupna räntekostnader	8 405	7 715
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 116
Upplupna elkostnader	2 797	3 067
Upplupna vattenavgifter	7 662	7 259
Upplupna värmekostnader	13 033	11 000
Upplupna kostnader för renhållning	4 066	3 813
Upplupna revisionsarvoden	13 094	12 500
Upplupna styrelsearvoden	39 177	12 555
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 093
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	115 119	123 172
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	203 352	201 841

Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	5 456 900	5 456 900



Styrelsens underskrifter

Linköping Datum (enligt digital signering)

Lukas Nilsson

Ida Steen

Mattias Karlsson

David Åhgren

Malin Masinovic

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Stina Odencrants
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557529836156

Dokument

Årsredovisning Rbf Linköpingshus 1 (2023-2024)
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-10-21 08:28:47 CEST (+0200) av Matthias
Thorén (MT)
Färdigställt 2024-10-23 14:55:57 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Lukas Nilsson (LN)
lukas.nilsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lukas Nilsson"
Signerade 2024-10-21 22:21:59 CEST (+0200)

Ida Steen (IS)
idasteen_@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IDA
STEEN"
Signerade 2024-10-21 08:29:39 CEST (+0200)

Mattias Karlsson (MK)
mattis7110@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Mattias Karlsson"
Signerade 2024-10-21 09:53:06 CEST (+0200)

David Åhgren (DÅ)
david.ahgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"David Emil Olov Åhgren"
Signerade 2024-10-21 16:09:34 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557529836156

Malin Masinovic (MM)

Malin.Masinovic@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALIN MASINOVIC"

Signerade 2024-10-21 09:17:31 CEST (+0200)

Stina Odencrants (SO)

stina.odencrants@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STINA ODENCRANTS"

Signerade 2024-10-22 13:17:01 CEST (+0200)

Maria Johansson (MJ)

Maria@blix-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2024-10-23 14:55:57 CEST (+0200)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Linköpingshus nr 1
Org. nr. 722000-2088

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, 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.

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 09222115557530081202

Dokument

2406 RB L1

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2024-10-23 14:37:02 CEST (+0200) av Maria
Johansson (MJ)*

Färdigställt 2024-10-23 14:54:31 CEST (+0200)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"*

Signerade 2024-10-23 14:54:31 CEST (+0200)

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



Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 1, organisationsnummer 722000-2088.

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggens Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Linköping

Datum (enligt digital signering)

Stina Odencrants

Föreningsrevisor

Verifikat

Transaktion 09222115557529836786

Dokument

Rapport föreningsrevisor L1

Huvuddokument

1 sida

Startades 2024-10-21 08:31:32 CEST (+0200) av Matthias Thorén (MT)

Färdigställt 2024-10-21 15:20:57 CEST (+0200)

Initierare

Matthias Thorén (MT)

Riksbyggen

matthias.thoren@riksbyggen.se

Signerare

Stina Odencrants (SO)

stina.odencrants@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STINA ODENCRANTS"*

Signerade 2024-10-21 15:20:57 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Riksbyggens Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggens Bostadsrättsförening
Linköpingshus nr 1 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

