

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Linköpingshus 37
Org nr: 716426-2441



RB BRF Linköpingshus nr 37

Anmälan till föreningsstämman den 2:e juni 2025 kl 18.00

Plats: Fontänen, (Västra Vägen 32 Linköping).

Efter avslutade mötesförhandlingar bjuder föreningen på lättare förtäring varför
anmälan erfordras.

Anmälan lämnas till styrelselokalen.

Senaste anmälningsdatum är 28/5 2025.

Lägenhet nr _____ antal personer _____

Namn _____

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

RBF Linköpingshus nr 37

Datum 2025-06-02
Tid 18:00
Plats Fontänen, Västra Vägen 32 Linköping

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) Val av stämमosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordförande 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, styrelsesuppleanter och revisorer.
- 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:
 - a. 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 med i jämförelsedokumentet.

Stadgarna måste behandlas på ytterligare en stämma eftersom likalydande lydelse av stadgarna måste beslutas på två efter varandra följande stämmor om ej samtliga röstberättigade röstat för beslutet.

- t) Stämmans avslutande.

Välkomna! / Styrelsen

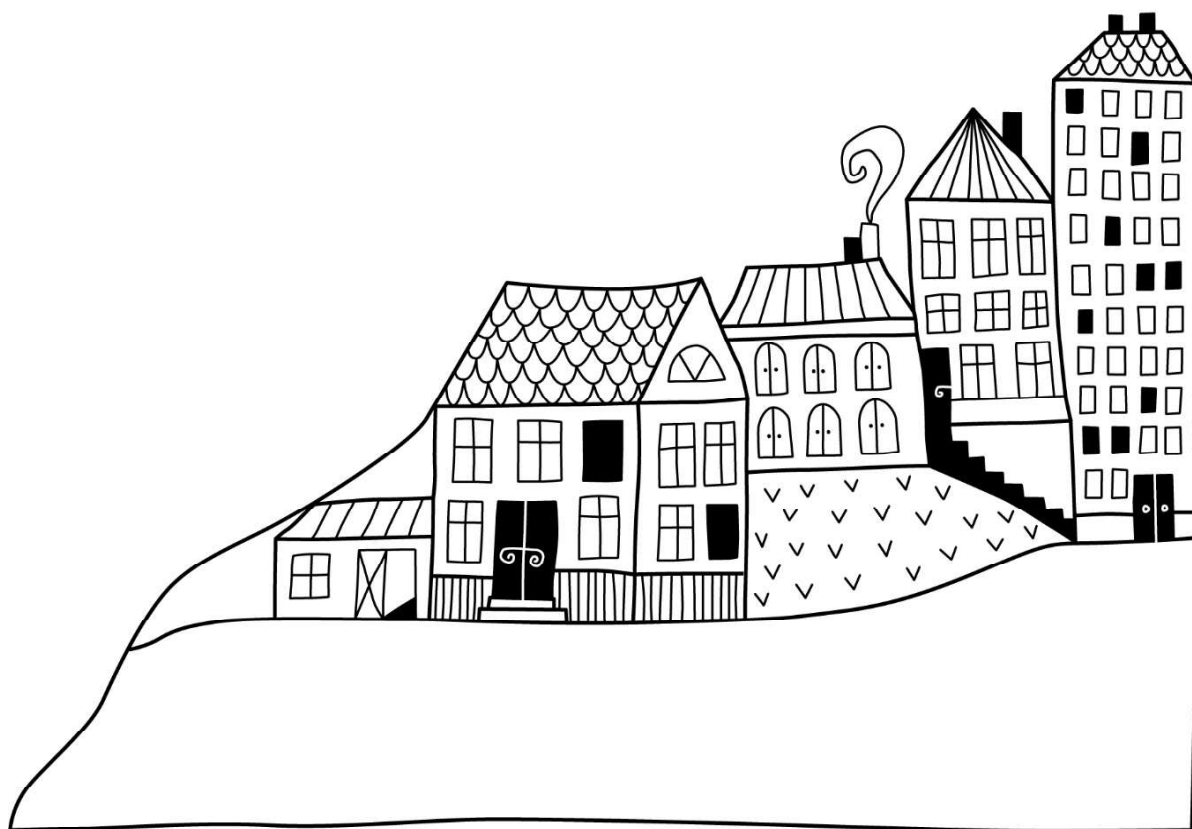
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 37 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 1 392 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -232 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmskogen 10:94, 10:95 och 10:97 i Linköpings kommun med 151 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992 - 1993. Fastigheternas adress är Fönvindsvägen 2 - 10, 14 - 60 och Gränsliden 100 - 184.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB Försäkring via 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
0	54	37	47	13	0	151

Total bostadsarea 13 107 m²

Total lokalarea 2 440 m²

Årets taxeringsvärde 184 445 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 184 445 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Östergötlands län. 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 403 tkr och planerat underhåll för 2 257 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 495 000 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll/investeringar

Beskrivning	Belopp
Värmejustering/ventilbyte	1 538 495
Dörrbyte	23 720
Stamspolning	133 880
Fasadändring	335 913
Målning	225 000
Laddboxar	2 222 769

Tidigare utförda underhåll

Beskrivning	År
Målning	2013
Värmeväxlare UC Stormvägen	2014
Molucker	2014/2015
Projekt Aggregatbyte lgh, Utebelysning, Fläktbyte + minimaster samt individuell mätning av varmvatten.	2015
Byte undercentral	2016
Renovering av plank vid containerplats, byggnation av ramverk i stål	2018
Vindskivor	2019
Tak	2020
Byte garageportar, byte panel	2021
Byte garageportar	2022
Relining och lagning stående stammar	2022
Ventilbyte injustering dörrar, målning trapphus	2023

Underhåll/investeringar kommande 5 åren

Beskrivning	Belopp
Målning	1 070 000
Relining	4 000 000

Underhåll/investeringar kommande 5-10åren	
Beskrivning	Belopp
Yttertak, skärmtak	2030/2034
Hissar	2030
Fasader/balkonger	2030/2032
Gemensamma utrymmen	2031
Övriga utrymmen	2031
Luftbehandlingssystem,	2031/2034

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elin Svensson	Ordförande	2025
Adrian Lupascu	Vice ordförande	2026
Henrik Wiklund	Ledamot	2026
Christina Hellqvist	Ledamot	2025
David Rotter	Ledamot	2025
Jenny Karlsson	Ledamot Riksbyggen	avgått
Rafael Plawski	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustav Wilhelmsson Dahlskog	Suppleant	2025
Madeleine Larson	Suppleant	2025
	Suppleant	
Homa Gimenez	Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2025
	Förtroendevald	
Arne Svensson	revisor	2025
	Förtroendevald	
Håkan Rask	revisorsuppleant	2025

Valberedning

Hengameh Hadian
Tabita Toivonen

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 222 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 217 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 713 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 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	10 547	10 084	10 113	10 108	10 119
Resultat efter finansiella poster*	-1 624	-1 020	1 251	-368	4
Soliditet %*	27	28	29	27	27
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	77	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	785	751	752	752	753
Energikostnad kr/kvm**	142	133	122	123	115
Sparande kr/kvm**	130	123	179	187	202
Skuldsättning kr/kvm**	4 508	4 569	4 631	4 775	4 827
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 347	5 420	5 493	5 664	5 725
Räntekänslighet %*	6,8	7,2	7,3	7,5	7,6

* obligatoriska nyckeltal

**Nyckeltal med totalyta räknas från och med 2024 efter totalyta enligt fastighetstaxering. Jämförelseår har justerats.

Upplysning förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -1 623 803kr för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31. Orsaken till det negativa resultatet är höga avskrivningar och driftkostnader samt ökade räntekostnader under året. Föreningen visar samtidigt ett positivt kassaflöde på 422 069kr räkenskapsåret 2024. För att förbättra föreningens ekonomi har föreningen beslutat att höja årsavgifterna med 5% från och med 2025-01-01.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 478 023	7 402 0528	15 717 466	-1 019 707
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 1 019 707	1 019 707
Reservering underhållsfond		1 495 000	-1 495 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 257 007	2 257 007	
Årets resultat				-1 623 803
Vid årets slut	6 478 023	6 640 021	15 459 766	-1 623 803

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	14 697 759
Årets resultat	-1 623 803
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 495 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 257 007
Summa	13 835 963

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **13 835 963**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 547 357	10 084 150
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 632	2 632 175
Summa rörelseintäkter		10 577 989	12 716 325
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–8 671 387	–10 322 167
Övriga externa kostnader	Not 5	–597 548	–993 132
Personalkostnader	Not 6	–233 408	–226 739
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		–1 392 250	–1 135 593
Summa rörelsekostnader		–10 894 592	–12 677 631
Rörelseresultat		–316 603	38 694
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	9 060
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73 087	130 185
Räntekostnader och liknande resultatposter		–1 380 287	–1 197 646
Summa finansiella poster		–1 307 200	–1 058 401
Resultat efter finansiella poster		–1 623 803	–1 019 707
Årets resultat		–1 623 803	–1 019 707



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	89 687 273	90 836 367
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	2 130 498	150 884
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	0	5 048 011
Summa materiella anläggningstillgångar		91 817 771	96 035 263
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	453 000	453 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		453 000	453 000
Summa anläggningstillgångar		92 270 771	96 488 263
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 551	5 893
Övriga fordringar	Not 11	1 218 880	157 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 157 547	602 752
Summa kortfristiga fordringar		2 381 978	766 286
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 288 702	3 866 633
Summa kassa och bank		4 288 702	3 866 633
Summa omsättningstillgångar		6 670 680	4 632 919
Summa tillgångar		98 941 451	101 121 182



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 478 023	6 478 023
Fond för yttre underhåll		6 640 021	7 402 028
Summa bundet eget kapital		13 118 044	13 880 051
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 459 766	15 717 466
Årets resultat		-1 623 803	-1 019 707
Summa fritt eget kapital		13 835 963	14 697 759
Summa eget kapital		26 954 007	28 577 810
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	69 131 603	62 248 243
Summa långfristiga skulder		69 131 603	62 248 243
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	954 848	8 793 056
Leverantörsskulder		799 197	241 130
Skatteskulder		0	15 086
Övriga skulder		4 264	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 097 532	1 245 857
Summa kortfristiga skulder		2 855 841	10 295 129
Summa eget kapital och skulder		98 941 451	101 121 182



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-316 603	38 694
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 392 250	1 135 593
	1 075 647	1 174 287
Erhållen ränta	73 087	139 245
Erlagd ränta	-1 357 757	-1 152 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-209 023	161 002
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 606 797	267 640
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	367 495	60 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 448 325	489 545
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-687 593
Investeringar i inventarier	-2 222 769	0
Investeringar i pågående byggnation	5 048 011	-5 048 011
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 825 242	-5 735 604
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-954 848	-954 848
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-954 848	-954 848
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	422 069	-6 200 907
Likvida medel vid årets början	3 866 633	10 067 540
Likvida medel vid årets slut	4 288 702	3 866 633
Kassa och Bank BR	4 288 702	3 866 633



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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåren har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

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	122
Eluttag, garage, lås garageport	Linjär	10
Dator	Linjär	5
Dörrar	Linjär	10
Laddboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 349 548	8 904 336
Hyror, lokaler	95 184	90 484
Hyror, p-platser	140 300	140 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 400	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 950	-8 966
Rabatter	-1 200	-1 200
Bränsleavgifter, bostäder	787 200	787 200
Vattenavgifter	155 094	154 223
Övriga ersättningar	31 591	20 292
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-19
Summa nettoomsättning	10 547 357	10 084 150

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	69 419
Övriga rörelseintäkter	27 724	25 821
Försäkringsersättningar	2 908	2 536 935
Summa övriga rörelseintäkter	30 632	2 632 175

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-2 257 007	-1 790 043
Reparationer	-402 915	-3 058 728
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-260 408	-326 578
Försäkringspremier	-403 583	-338 211
Kabel- och digital-TV	-312 244	-300 320
Återbäring från Riksbyggen	2 700	19 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 478	-8 156
Serviceavtal	-32 330	-7 098
Obligatoriska besiktningar	-162 093	-217 113
Snö- och halkbekämpning	-233 295	-184 484
Förbrukningsinventarier	-43 117	-64 029
Vatten	-376 063	-351 997
Fastighetsel	-372 134	-355 553
Uppvärmning	-1 466 724	-1 356 199
Sophantering och återvinning	-325 753	-355 981
Förvaltningsarvode drift	-2 004 943	-1 626 679
Summa driftskostnader	-8 671 387	-10 322 167



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-416 515	-790 076
Lokalkostnader	-7 970	-9 810
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-19 800
Övriga förvaltningskostnader	-83 472	-121 384
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 939	-20 706
Representation	-4 001	-8 850
Kontorsmateriel	-7 472	-2 116
Köpta tjänster	-671	0
Bankkostnader	-5 525	-4 849
Övriga externa kostnader	-13 483	-15 541
Summa övriga externa kostnader	-597 548	-993 132

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-74 920	-72 320
Sammanträdesarvoden	-51 566	-52 760
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-56 721	-52 290
Övriga kostnadsersättningar	-763	0
Sociala kostnader	-49 438	-49 369
Summa personalkostnader	-233 408	-226 739



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	154 346 603	154 346 603
Mark	7 543 516	7 543 516
Standardförbättringar	5 987 593	5 300 000
	167 877 712	167 190 119
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	687 593
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	167 877 712	167 877 712
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-75 310 964	-74 442 629
Standardförbättringar	-1 730 380	-1 484 000
	-77 041 344	-75 926 629
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-868 335	-868 335
Årets avskrivning standardförbättringar	-280 759	-246 380
	-1 149 094	-1 114 715
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-78 190 438	-77 041 344
Restvärde enligt plan vid årets slut	89 687 274	90 836 368
Varav		
Byggnader	78 167 304	79 035 638
Mark	7 543 516	7 543 516
Standardförbättringar	3 976 454	4 257 213
Totalt taxeringsvärde	184 445 000	184 445 000
<i>varav byggnader</i>	<i>138 428 000</i>	<i>138 428 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 017 000</i>	<i>46 017 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg (lås garageportar, dator)	49 724	49 724
Installationer (eluttag garage)	151 000	151 000
	200 724	200 724
Årets anskaffningar		
Installationer	2 222 769	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 423 493	200 724
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-13 348	-7 570
Installationer	-36 492	-21 392
	-49 840	-28 962
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg (lås garageportar)	-4 167	-4 167
Inventarier och verktyg (dator)	-1 611	-1 611
Installationer (eluttag garage, laddboxar)	-237 377	-15 100
Summa årets avskrivningar	-243 155	-20 878
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-292 995	-49 840
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 130 498	150 884

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående arbeten		
Ingående balans	5 048 011	0
Laddstolpar	0	5 048 011
Aktivering	-5 048 011	0
Vid årets slut	0	5 048 011

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar Intresseföreningen	453 000	453 000
Summa andra långfristiga fordringar	453 000	453 000



Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	203 886	157 641
Momsfordringar	1 014 994	0
Summa övriga fordringar	1 218 880	157 641

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	452 008	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	626 586	602 752
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	78 953	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 157 547	602 752

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 848 297	1 979 177
Transaktionskonto	1 440 405	1 887 457
Summa kassa och bank	4 288 702	3 866 633

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	70 086 451	71 041 299
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-7 838 208
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-954 848	-954 848
Långfristig skuld vid årets slut	69 131 603	62 248 243

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,25%	2025-03-30	18 370 859,00	0,00	186 980,00	18 183 879,00
STADSHYPOTEK	2,81%	2025-10-30	7 926 276,00	0,00	88 068,00	7 838 208,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2025-10-30	13 012 500,00	0,00	150 000,00	12 862 500,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2025-12-01	2 425 624,00	0,00	30 000,00	2 395 624,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2025-12-01	3 471 000,00	0,00	30 000,00	3 441 000,00
STADSHYPOTEK	4,14%	2026-06-01	11 187 500,00	0,00	125 000,00	11 062 500,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2026-06-30	11 805 040,00	0,00	314 800,00	11 490 240,00
STADSHYPOTEK	4,60%	2027-09-30	2 842 500,00	0,00	30 000,00	2 812 500,00
Summa			71 041 299,00	0,00	954 848,00	70 086 451,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 954 848 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har 5 lån som ska villkorsändras under 2025. Dock är slutbetalningsdag senare än ett år fram varför skulden redovisas som långfristig.



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	119 517	96 987
Upplupna elkostnader	36 053	35 449
Upplupna vattenavgifter	32 694	28 180
Upplupna värmekostnader	192 689	207 307
Upplupna kostnader för renhållning	35 348	33 280
Upplupna revisionsarvoden	20 000	9 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	661 231	835 654
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 097 532	1 245 857

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	161 482 000	161 482 000

Not eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Linköping, datum enligt digital signering

Elin Svensson

Adrian Lupascu

Christina Hellqvist

Henrik Wiklund

David Rotter

Rafael Plawski

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Arne Svensson
Fötroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557544411882

Document

Åredovisning L37 2024

Main document

23 pages

Initiated on 2025-04-16 12:53:17 CEST (+0200) by Oscar Dahlberg (OD)

Finalised on 2025-04-23 14:02:52 CEST (+0200)

Initiator

Oscar Dahlberg (OD)

Riksbyggen

oscar.dahlberg@riksbyggen.se

Signatories

Elin Svensson (ES)

ordforandebfl37@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ELIN SVENSSON"

Signed 2025-04-17 15:24:31 CEST (+0200)

Henrik Wiklund (HW)

henwik@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HENRIK WIKLUND"

Signed 2025-04-16 13:07:44 CEST (+0200)

Rafael Plawski (RP)

rafael.plawski@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Rafal Plawski"

Signed 2025-04-16 13:24:45 CEST (+0200)

Adrian Lupascu (AL)

adrian_lupascu@outlook.com

+46730200035



The name returned by Swedish BankID was "ADRIAN LUPASCU"

Signed 2025-04-16 15:12:13 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557544411882

Christina Hellqvist (CH)
christina.hellqvist@yahoo.se
+46731524488



*The name returned by Swedish BankID was "CHRISTINA
HELLQVIST"*
Signed 2025-04-20 15:14:42 CEST (+0200)

David Rotter (DR)
david_rotter@hotmail.com
+46730500933



*The name returned by Swedish BankID was "Thomas
David Rotter"*
Signed 2025-04-22 19:04:55 CEST (+0200)

Arne Svensson (AS)
arne.svensson.lkpg@outlook.com
+46734182310



*The name returned by Swedish BankID was "ARNE
SVENSSON"*
Signed 2025-04-22 20:49:46 CEST (+0200)

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



*The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-
Lotta Johansson"*
Signed 2025-04-23 14:02:52 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 37
Org. Nr. 716426–2441

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 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 våra 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

Mitt 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 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 vi 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, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544945162

Dokument

2412 RB L37

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2025-04-23 14:01:51 CEST (+0200) av Maria
Johansson (MJ)*

Färdigställt 2025-04-23 14:02:22 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 2025-04-23 14:02:22 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 årsstämman i RBF Linköpingshus nr 37 org:nr 716426-2441.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RBF Linköpingshus nr 37 för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller beslut från årsstämma.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstryker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Linköping, datum enligt digital signering

Arne Svensson

Verification

Transaction 09222115557543553485

Document

Revisionsberättelse L37

Main document

1 page

Initiated on 2025-04-07 08:59:03 CEST (+0200) by Oscar Dahlberg (OD)

Finalised on 2025-04-15 19:35:28 CEST (+0200)

Initiator

Oscar Dahlberg (OD)

Riksbyggen

oscar.dahlberg@riksbyggen.se

Signatories

Arne Svensson (AS)

arne.svensson.lkpg@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "ARNE SVENSSON"

Signed 2025-04-15 19:35:28 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>



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.

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 37

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Linköpingshus 37 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

