

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Linköpingshus nr 7
Org nr: 722000-2138

2024-07-01 – 2025-06-30



Dagordning & kallelse ordinarie föreningsstämma

Datum Torsdagen den 4 december 2025
Tid 18:00
Plats Lokalen i källaren, Lindengatan

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. IngaAv medlemmar anmälda ärenden (motioner):
 - 1. Inga
- t) Stämmans avslutande



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 7 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-05-23. Nuvarande stadgar registrerades 2024-09-11.

I resultatet ingår avskrivningar med 220 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 134 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kikaren 7 i Linköpings kommun. Byggnaden är uppförd 1946 och rymmer 24 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	15
3 rum och kök	3
1 rum och kök	6

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	2
Antal p-platser	17

Total tomtarea	1 749 m ²
Total bostadsarea	1 286 m ²
Total lokalarea	76 m ²



Årets taxeringsvärde	24 061 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 459 000 kr

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Öst. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

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 17 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2025 och visar på ett underhållsbehov på 2 859 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 286 tkr (210 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 100 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Byte undercentral samt nya lås till källardörrar	2006/2007
Målning källarfönster & soprumsluckor	2007/2008
Lagning & färgning sockel samt byte källardörrar	2008/2009
Relining samt skalskydd	2010/2011
Omdränering	2021/2022

Planerat underhåll/komponentbyten inom 5 år	År	Tkr
Stampolning	2025-2026	27
Målning träfönster	2028-2029	31

Planerat underhåll/komponentbyten 5-10 år	År
Målning korridorvägg, byte LED-armaturer	2029-2030
Trapphusmålning, byte LED-armaturer, byte nätstängsel	2030-2031
Målning allmänna utrymmen, byte tvättutrustning	2031-2032
Byte undercentralskomponenter	2032-2033



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Andersson	Ordförande	2026
Victor Carolusson	Sekreterare	2026
Joakim Johansson	Vice ordförande	2026
Lovisa Freberg	Ledamot	2026
Susanne Stopar	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2025
Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 augusti 2024 då avgifterna höjdes med 17%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9,0 % från och med 2025-08-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 898 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	1 224	1 064	899	861	832
Resultat efter finansiella poster	-86	-295	-248	-1 152	-167
Soliditet %	-19	-17	-13	-9	6
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	92	92	91	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	898	777	656	626	614
Energikostnad kr/kvm	188	183	164	163	160
Sparande kr/kvm	98	-62	85	103	21
Skuldsättning kr/kvm	5 880	5 896	5 919	5 941	5 302
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 227	6 245	6 269	6 292	5 615
Räntekänslighet %	6,9	8,0	9,6	10,0	9,1

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 98 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade sparandet på 150 kr/kvm. Detta indikerar att föreningen inte uppfyller sitt sparande enligt den 30-åriga underhållsplanen.

Under budgetarbetet våren 2025 genomfördes en viss justering för detta genom en avgiftshöjning på 9% från och med den 1 augusti 2025. 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 2026-2027 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 550	2 467	117 000	-1 084 355	-295 443
Disposition enl. årsstämmobeslut				-295 443	295 443
Reservering underhållsfond			100 000	-100 000	
Årets resultat					-86 037
Vid årets slut	23 550	2 467	217 000	-1 479 798	-86 037

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 379 798
Årets resultat	-86 037
Årets fondreservering enligt Styrelsen	-100 000
Summa	-1 565 834

Styrelsen föreslår följande
behandling av den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 565 834**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 223 751	1 064 129
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 187	17 683
Summa		1 241 938	1 081 812
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-466 435	-568 323
Övriga externa kostnader	Not 5	-245 924	-225 470
Personalkostnader	Not 6	-70 478	-66 515
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-220 170	-211 143
Summa rörelsekostnader		-1 003 007	-1 071 452
Rörelseresultat		238 931	10 360
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		543	6 956
Räntekostnader och liknande resultatposter		-325 511	-312 759
Summa finansiella poster		-324 968	-305 803
Resultat efter finansiella poster		-86 037	-295 443
Årets resultat		-86 037	-295 443



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	6 453 696	6 646 320
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	79 178	106 724
Summa materiella anläggningstillgångar		6 532 874	6 753 044
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	24 000	24 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 000	24 000
Summa anläggningstillgångar		6 556 874	6 777 044
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	4
Övriga fordringar		7 218	8 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	80 959	79 967
Summa kortfristiga fordringar		88 177	88 587
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	351 052	236 568
Summa kassa och bank		351 052	236 568
Summa omsättningstillgångar		439 228	325 155
Summa tillgångar		6 996 103	7 102 199



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 550	23 550
Reservfond		2 467	2 467
Fond för yttre underhåll		217 000	117 000
Summa bundet eget kapital		243 017	143 017
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 479 798	-1 084 355
Årets resultat		-86 037	-295 443
Summa fritt eget kapital		-1 565 834	-1 379 798
Summa eget kapital		-1 322 817	-1 236 780
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 979 123	4 515 000
Summa långfristiga skulder		7 979 123	4 515 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	29 324	3 515 440
Leverantörsskulder		72 592	112 330
Skatteskulder		2 947	3 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	234 933	192 361
Summa kortfristiga skulder		339 796	3 823 979
Summa eget kapital och skulder		6 996 103	7 102 199



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	238 931	10 360
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	220 170	211 143
	459 101	221 503
Erhållen ränta	3 395	4 361
Erlagd ränta	-308 149	-313 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	154 347	-87 676
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 442	-6 151
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-15 429	-46 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten	136 476	-140 293
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-56 104
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-56 104
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-21 993	-31 824
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21 993	-31 824
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	114 483	-228 221
Likvida medel vid årets början	236 568	464 790
Likvida medel vid årets slut	351 052	236 568
Kassa och Bank BR	351 052	236 568



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad Stomme	Linjär	120
Byggnad Yttertak	Linjär	40
Byggnad Ventilation	Linjär	20
Byggnad Värme	Linjär	25
Byggnad fasad	Linjär	40
Byggnad dörr (lås-system)	Linjär	25
Inventarier och verktyg (Möbler ,tvättmaskin)	Linjär	5
Markanläggningar (P-platser)	Linjär	20
Maskiner och tekniska anläggningar (Tvättmaskin)	Linjär	10
Standardförbättringar	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 154 943	999 216
Hyror, lokaler	16 620	14 376
Hyror, p-platser	67 320	67 650
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 451	-12 504
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-681	-4 609
Summa nettoomsättning	1 223 751	1 064 129

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter, andrahandsuthyrningar	18 188	17 562
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	1
Övriga rörelseintäkter	0	120
Summa övriga rörelseintäkter	18 187	17 683

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Reparationer	-17 498	-80 110
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-42 204	-39 494
Försäkringspremier	-31 922	-27 756
Kabel- och digital-TV	-54 816	-54 111
Återbäring från Riksbyggen	800	200
Obligatoriska besiktningar	0	-15 920
Snö- och halkbekämpning	-32 112	-61 455
Förbrukningsinventarier	-199	0
Vatten	-43 896	-44 184
Fastighetsel	-26 781	-21 421
Uppvärmning	-185 987	-183 672
Sophantering och återvinning	-29 066	-36 186
Förvaltningsarvode drift	-2 754	-4 214
Summa driftskostnader	-466 435	-568 323



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-197 486	-189 906
IT-kostnader	-2 238	-2 685
Arvode, yrkesrevisorer	-13 446	-13 274
Övriga förvaltningskostnader	-23 119	-8 044
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 785	-6 135
Kontorsmateriel	-1 377	-1 719
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 200	-1 200
Bankkostnader	-3 269	-2 508
Summa övriga externa kostnader	-245 924	-225 470

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-29 400	-27 450
Sammanträdesarvoden	-24 696	-22 821
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	468	-573
Sociala kostnader	-16 850	-15 671
Summa personalkostnader	-70 478	-66 515



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 310 864	8 310 864
Mark	28 000	28 000
Tillkommande utgifter	417 275	417 275
Markanläggning	187 500	187 500
	8 943 639	8 943 639
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 943 639	8 943 639
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 178 867	-2 003 640
Tillkommande utgifter	-34 078	-25 732
Markanläggningar	-84 375	-75 000
	-2 297 320	-2 104 372
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-174 903	-175 227
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-8 346	-8 346
Årets avskrivning markanläggningar	-9 375	-9 375
	-192 624	-192 948
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 489 944	-2 297 320
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 453 695	6 646 320
Varav		
Byggnader	5 957 094	6 131 997
Mark	28 000	28 000
Tillkommande utgifter	374 852	383 198
Markanläggningar	93 750	103 125
Taxeringsvärden		
Bostäder	24 000 000	20 000 000
Lokaler	61 000	59 000
Totalt taxeringsvärde	24 061 000	20 459 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 661 000</i>	<i>12 659 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 400 000</i>	<i>9 800 000</i>



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	43 841	43 841
Inventarier och verktyg	115 811	59 706
	159 651	103 547
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	56 104
	0	56 104
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	159 651	159 651
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-16 440	-12 056
Inventarier och verktyg	-36 487	-22 676
	-52 927	-34 732
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-4 384	-4 384
Inventarier och verktyg	-23 162	-13 811
	-27 546	-18 195
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-20 824	-16 440
Inventarier och verktyg	-59 649	-36 487
	-80 473	-52 927
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-80 473	-52 927
Restvärde enligt plan vid årets slut	79 178	106 724
Varav		
Maskiner och inventarier	23 016	27 400
Inventarier och verktyg	56 162	79 324

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	24 000	24 000
Summa andra långfristiga fordringar	24 000	24 000

48 garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	2 852
Förutbetalda försäkringspremier	16 865	15 058
Förutbetalt förvaltningsarvode	50 353	48 390
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 637	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	104	13 667
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 959	79 967

Not 11 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	20 545	117 244
Transaktionskonto	330 507	119 325
Summa kassa och bank	351 052	236 568

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	8 008 447	8 030 440
Nästa års amortering och omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 324	-3 515 440
Långfristig skuld vid årets slut	7 979 123	4 515 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,05%	2024-12-29	2 728 007,00	-2 720 676,00	7 331,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,77%	2025-09-30	2 750 000,00	0,00	0,00	2 750 000,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2025-07-30	865 000,00	0,00	0,00	865 000,00
STADSHYPOTEK	3,05%	2025-08-13	787 433,00	0,00	0,00	787 433,00
STADSHYPOTEK	3,05%	2025-07-01	0,00	2 720 676,00	14 662,00	2 706 014,00
STADSHYPOTEK	3,73%	2026-01-30	900 000,00	0,00	0,00	900 000,00
Summa			8 030 440,00	0,00	21 993,00	8 008 447,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 29 324 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 117 296 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 891 151 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	17 182	16 127
Upplupna räntekostnader	33 460	16 098
Upplupna elkostnader	1 693	1 506
Upplupna vattenavgifter	4 213	3 650
Upplupna värmekostnader	8 748	7 645
Upplupna kostnader för renhållning	2 097	2 873
Upplupna revisionsarvoden	12 000	11 554
Upplupna styrelsearvoden	54 684	51 327
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	100 857	81 582
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	234 933	192 361

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	8 106 900	8 106 900



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 28 oktober 2025.

Linköping	Datum (enligt digital signering)
-----------	----------------------------------

Christina Andersson	
---------------------	--

Victor Carolusson	
-------------------	--

Joakim Johansson	
------------------	--

Lovisa Freberg	
----------------	--

Susanne Stopar	
----------------	--

Min revisionsberättelse har lämnats

Maria Johansson Auktoriserad revisor	
---	--





Verifikat

Document ID 09222115557562102334

Dokument

Årsredovisning L7

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-11-12 09:04:40 CET (+0100) av Rebecka

Staf (RS)

Färdigställt 2025-11-14 15:05:22 CET (+0100)

Initierare

Rebecka Staf (RS)

Riksbyggen

rebecka.staf@riksbyggen.se

Signerare

Christina Andersson (CA)

christina.andersn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Christina Andersson"

Signerade 2025-11-12 19:55:34 CET (+0100)

Joakim Johansson (JJ)

bombom9999@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JOAKIM JOHANSSON"

Signerade 2025-11-12 22:28:33 CET (+0100)

Victor Carolusson (VC)

victor.carolusson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"VICTOR CAROLUSSON"

Signerade 2025-11-13 20:17:12 CET (+0100)

Lovisa Freberg (LF)

lovisafreberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LOVISA FREBERG"

Signerade 2025-11-12 10:48:34 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557562102334

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2025-11-14 15:05:22 CET (+0100)

Susanne Stopar (SS)
susanne.stopar@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNE STOPAR"
Signerade 2025-11-12 09:06:36 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 7
Org. nr. 722000–2138

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 misstag.

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 upphöra med 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 misstag, 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 misstag 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 2024/2025 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 tryggt 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

Document ID 09222115557562354602

Dokument

2506 RB L7

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-11-14 15:04:25 CET (+0100) av Maria

Johansson (MJ)

Färdigställt 2025-11-14 15:05:03 CET (+0100)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2025-11-14 15:05:03 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Linköpingshus 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Linköpingshus 7 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

