

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Linköpingshus 10
Org nr: 722000-2120

2024-07-01 – 2025-06-30



Kallelse till ordinarie föreningsstämma BRF Linköpingshus nr 10

Datum: 2025-12-09 kl 18:30

Plats: Equmeniakyrkan, Drottninggatan 22, 582 25 Linköping

Dagordning enl § 59 i stadgarna

Dagordning

Vid ordinarie stämma (årsstämma) ska förekomma:

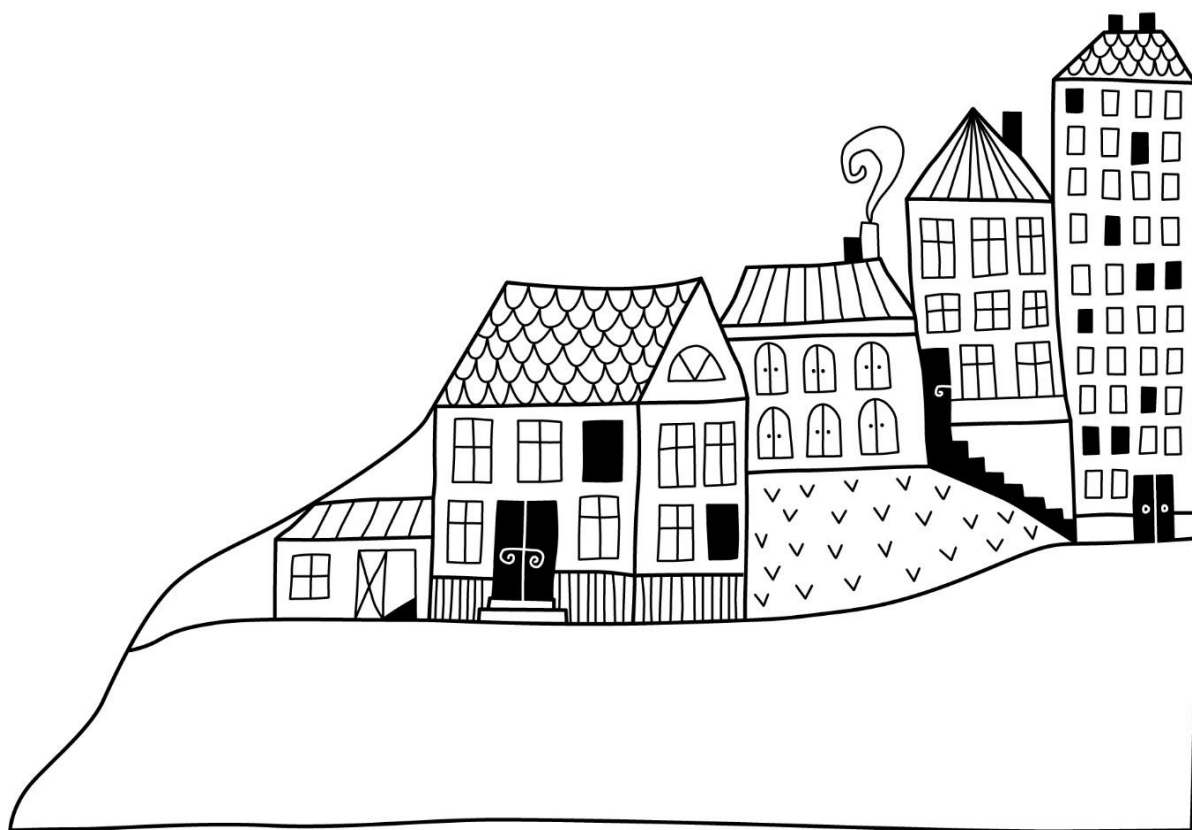
- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) 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 samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Välkomna! / Styrelsen



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Linköpingshus 10
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-08-15.

I resultatet ingår avskrivningar med 356 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 079 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ordinan 4, Observatoriet 1, Objektet 1 och Operetten 1 i Linköpings Kommun med 380 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1953-1956. Fastighetens adress är Åbylundsgatan 30-52, 21-35, 37-45, 54-76 och Skomakaregatan 1-11.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via RB försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	56
2 rum och kök	229
3 rum och kök	77
4 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	157
Antal p-platser	175

Total tomtarea 38 017 m²

Bostäder bostadsrätt 22 228 m²

Total bostadsarea 22 228 m²

Årets taxeringsvärde 312 522 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 285 311 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,12 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Linköpings Kommun. 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 763 tkr och planerat underhåll för 64 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningens underhållsplan uppdaterade senast 2020.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare års utförda underhåll

Beskrivning	År	Belopp
Installation av brytskydd mm	2023/2024	88 854
Markytor sandlådor	2022/2023	58 143
Målning gemensamma utrymmen	2020/2021	91 945
Installationer, undercentral	2020/2021	59 586
Markytor, staket, asfalt	2020/2021	146 980
Målningsarbeten källare	2019/2020	73 431
Golv föreningslokal	2018/2019	8 423
Målningsarbeten trapphus mm	2018/2019	2 021 233
Radonåtgärder	2018/2019	291 091
Markytor asfalt	2018/2019	6 964

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte kommunikationsmodul UC	63 746

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Öhrling	Ordförande	2025
Charlotte Jarl	Sekreterare	2026
Erik Petersson	Vice ordförande	2026
Niclas Johansson	Ledamot	2026
Albin Karlsson	Ledamot	2025
Daniel Klasson	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Karlsson	Suppleant	2025
Thomas Larsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2025
Björn Ström	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Gunnar Bejbro	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jeanette Dunberg	2025	
Liselott Schröder	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett RBO-projekt har satts igång där ett omfattande underhåll kommer att utföras i föreningen under åren 2023-2026. Underhållet avser bland annat byte av fönster, tak, ventilation och fasadrenovering. På bokslutsdagen har ännu inte etapp 1, 2, 3, 4 slutförts till fullo.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 606 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 66 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 81 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 591 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-08-01 då den höjdes med 9 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgiften per den 2025-07-01 med 8 %.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 674 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 40 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	15 206	14 106	12 952	12 373	11 882
Resultat efter finansiella poster	-1 435	-263	2 052	2 093	1 898
Soliditet %	11	17	71	68	68
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	92	91	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	674	629	575	549	529
Energikostnad kr/kvm	171	216	193	182	178
Sparande kr/kvm	-33	8	111	115	117
Skuldsättning kr/kvm	6 918	5 422	407	407	407
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 484	5 422	407	407	407
Räntekänslighet %	12,6	8,6	0,7	0,7	0,8

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	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	620 213	1 945 900	18 259 036	6 143 055	-262 880
Disposition enl. årsstämmobeslut				-262 880	262 880
Reservering underhållsfond			1 537 900	-1 537 900	
Ianspråktagande av underhållsfond			-63 746	63 746	
Årets resultat					-1 434 640
Vid årets slut	620 213	1 945 900	19 733 190	4 406 021	-1 434 640

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 880 175
Årets resultat	-1 434 640
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 537 900
Årets ianspråktagande av underhållsfond	63 746
Summa	2 971 380

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 971 380**

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

Upplysning vid förlust:

Årets förlust kan härledas till framför allt ökade räntekostnader.

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 lägre än det rekommenderade sparandet på 335 kr/kvm. Detta indikerar att föreningen inte uppfyller sitt sparande enligt den 30-åriga underhållsplanen.

Eftersom föreningen just nu genomgår en stor renovering så påverkar de ökade räntekostnaderna resultatet samtidigt som att UH-planen kommer att uppdateras efter den totala renoveringen slutförts.

Detta i samband med en framtida övergång till K3-regelverket kommer att påverka föreningens avsättning till UH-fonden. Styrelsen räknar med att en övergång till K3-regelverket kommer att ske under räkenskapsåret 2025-2026.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 206 231	14 106 348
Övriga rörelseintäkter		1 003 358	1 075 110
Summa rörelseintäkter		16 209 589	15 181 458
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-8 544 491	-9 819 326
Övriga externa kostnader	Not 4	-3 069 735	-1 866 627
Personalkostnader	Not 5	-217 502	-215 471
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-356 132	-356 818
Summa rörelsekostnader		-12 187 859	-12 258 242
Rörelseresultat		4 021 730	2 923 215
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 976	212 112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 466 346	-3 398 208
Summa finansiella poster		-5 456 370	-3 186 096
Resultat efter finansiella poster		-1 434 640	-262 880
Årets resultat		-1 434 640	-262 880



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 093 512	8 397 195
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	138 126	190 575
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	196 011 382	109 275 552
Summa materiella anläggningstillgångar		204 243 021	117 863 322
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	5 756 000	5 756 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 756 000	5 756 000
Summa anläggningstillgångar		209 999 021	123 619 322
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 721	-2 037
Övriga fordringar		2 007	1 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 298 932	1 242 268
Summa kortfristiga fordringar		1 302 660	1 242 004
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	16 431 243	33 655 753
Summa kassa och bank		16 431 243	33 655 753
Summa omsättningstillgångar		17 733 903	34 897 757
Summa tillgångar		227 732 924	158 517 079



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 566 113	2 566 113
Fond för yttre underhåll		19 733 190	18 259 036
Summa bundet eget kapital		22 299 303	20 825 149
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 406 020	6 143 055
Årets resultat		-1 434 640	-262 880
Summa fritt eget kapital		2 971 380	5 880 175
Summa eget kapital		25 270 683	26 705 323
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	94 954 500	0
Summa långfristiga skulder		94 954 500	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	93 756 005	119 816 745
Leverantörsskulder		7 511 712	9 939 115
Skatteskulder		75 189	40 775
Övriga skulder		433	15 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	6 164 392	1 999 280
Summa kortfristiga skulder		107 356 732	131 811 756
Summa eget kapital och skulder		227 732 924	158 517 079



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 021 730	2 923 215
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	356 132	356 818
	4 377 862	3 280 033
Erhållen ränta	12 674	219 989
Erlagd ränta	-5 824 949	-3 041 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 434 414	458 988
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-63 354	-829 103
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 115 319	9 660 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten	617 551	9 290 728
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-86 735 830	-109 275 552
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-86 735 830	-109 275 552
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-630 500	0
Upptagna lån	69 524 269	111 816 745
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	68 893 769	110 816 745
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-17 224 510	10 831 921
Likvida medel vid årets början	33 655 753	22 823 832
Likvida medel vid årets slut	16 431 243	33 655 753
Kassa och Bank BR	16 431 243	33 655 753



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 (i årsavgiften ingår vatten) inkluderas, har tolkningen av vad sin 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 jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalysen redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåret 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	100
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Inventarier & verktyg	Linjär	5-10

Mark 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	14 223 790	13 139 916
Hyror, lokaler	382 910	376 378
Hyror, garage	418 000	409 977
Hyror, p-platser	169 668	169 712
Elavgifter	11 863	10 356
Summa nettoomsättning	15 206 231	14 106 348

Not 3 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-63 746	-88 854
Reparationer	-762 727	-657 393
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-710 340	-672 510
Försäkringspremier	-540 183	-469 514
Kabel- och digital-TV	-1 237 570	-490 520
Återbäring från Riksbyggen	8 500	3 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-33 861	-14 459
Sotning	-2 841	-12 759
Obligatoriska besiktningar	-37 125	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-359	0
Snö- och halkbekämpning	-50 441	-108 534
Statuskontroll	0	-53 625
Förbrukningsinventarier	-29 409	-11 281
Vatten	-706 706	-647 982
Fastighetsel	-671 834	-554 605
Uppvärmning	-3 288 028	-3 565 572
Sophantering och återvinning	-403 054	-399 142
Förvaltningsarvode drift	-14 767*	-2 076 076
Summa driftskostnader	-8 544 491	-9 819 326

*Bokföringsmässig omklassificiering mellan driftskostnader och övriga externa kostnader.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-2 574 638*	-869 823
Lokalkostnader	-29 234	-23 415
Hyra inventarier & verktyg	-2 274	-3 772
IT-kostnader	-242 496	-786 442
Arvode, yrkesrevisorer	-22 725	-9 804
Övriga förvaltningskostnader	-18 351	-29 172
Kreditupplysningar	-1 310	-524
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-102 932	-74 540
Representation	-13 152	-4 708
Kontorsmateriel	-7 806	-2 361
Telefon och porto	-5 574	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-7 247
Medlems- och föreningsavgifter	-19 000	-38 000
Konsultarvoden	-6 250	0
Bankkostnader	-14 295	-10 570
Övriga externa kostnader	-9 698	-6 250
Summa övriga externa kostnader	-3 069 735	-1 866 627

**Bokföringsmässig omklassificiering mellan driftskostnader och övriga externa kostnader.*

Not 5 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-2 240
Styrelsearvoden	-117 600	-114 600
Sammanträdesarvoden	-49 989	-46 562
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 575
Pensionskostnader	-96	0
Sociala kostnader	-49 817	-50 494
Summa personalkostnader	-217 502	-215 471

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-303 682	-303 682
Avskrivning Maskiner och inventarier	-36 305	-36 992
Avskrivning Installationer	-16 144	-16 144
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-356 132	-356 818



Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från SBAB	8 477	211 696
Ränteintäkter från Swedbank	791	139
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	708	277
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 976	212 112

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	60 568 328	60 568 328
Mark	666 300	666 300
Standardförbättringar	16 695 610	16 695 610
	77 930 238	77 930 238
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	77 930 238	77 930 238

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-60 568 328	-60 568 328
Standardförbättringar	-8 964 715	-7 449 986
	-69 533 043	-68 018 314

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning standardförbättringar	-303 682	-303 682
	-303 682	-303 682

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-69 836 725 -69 533 043****Restvärde enligt plan vid årets slut****8 093 514 8 397 195****Varav**

Byggnader	0	0
Mark	666 300	666 300
Standardförbättringar	7 427 212	7 730 895

Taxeringsvärden

Bostäder	307 000 000	284 000 000
Lokaler	5 522 000	5 608 000

Totalt taxeringsvärde**312 522 000 285 311 000**

varav byggnader

229 085 000 179 542 000

varav mark

83 437 000 105 769 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	791 065	791 065
Installationer	161 441	161 441
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	952 506	952 506
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-718 880	-708 795
Installationer	-43 050	-43 050
	-761 931	-751 845
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-36 305	-36 992
Installationer	-16 144	-16 144
	-52 450	-53 136
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-755 185	-718 880
Installationer	-59 195	-43 051
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-814 380	-761 931
Restvärde enligt plan vid årets slut	138 126	190 575
Varav		
Inventarier och verktyg	35 880	72 186
Installationer	102 246	110 390

Not 10 Pågående ny- till och ombyggnad

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Pågående arbeten (Ombyggnadsprojekt)	196 011 382	109 275 552
Summa pågående ny- till och ombyggnad	196 011 382	109 275 552

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar (andelar i Riksbyggens intresseförening)	5 756 000	5 756 000
Summa andra långfristiga fordringar	5 756 000	5 756 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 360	6 057
Förutbetalda försäkringspremier	285 379	254 804
Förutbetalt förvaltningsarvode	649 701	624 375
Förutbetald kabel-tv-avgift	360 493	156 677
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	200 355
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 298 932	1 242 268

Not 13 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	362 749	351 574
Transaktionskonto	16 068 495	33 304 179
Summa kassa och bank	16 431 243	33 655 753

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	188 710 505	119 816 745
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-93 441 005	-119 816 745
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-315 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	94 954 500	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,68%	2025-11-06	0,00	30 000 000,00	75 000,00	29 925 000,00
NORDEA	2,58%	2025-12-05	47 979 750,00	-38 745,00	240 500,00	47 700 505,00
SEB	2,61%	2025-07-28	8 872 745,00	127 255,00	0,00	9 000 000,00
NORDEA	2,68%	2026-04-13	0,00	6 500 000,00	0,00	6 500 000,00
NORDEA	2,55%	2026-11-18	28 564 250,00	35 750,00	143 000,00	28 457 000,00
NORDEA	2,55%	2026-11-18	34 400 000,00	0,00	172 000,00	34 228 000,00
NORDEA	2,93%	2028-03-15	0,00	32 900 000,00	0,00	32 900 000,00
Summa			119 816 745,00	69 524 260,00	630 500,00	188 710 505,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 4 lån om 47 700 505 kr, 6 500 000 kr, 29 925 000 kr och 9 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Den faktiska amorteringen kommer att vara 630 500 kr.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	49 913	0
Upplupna räntekostnader	–540	358 063
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 252	0
Upplupna elkostnader	62 721	16 491
Upplupna vattenavgifter	39 446	74 897
Upplupna värmekostnader	150 260	138 707
Upplupna kostnader för renhållning	32 723	32 495
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 900
Upplupna styrelsearvoden	167 589	211 164
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 504 315	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 136 714	1 151 563
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 164 392	1 999 280

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	180 225 100	133 562 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 28 november 2025

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

Alexander Öhrling	
-------------------	--

	Charlotte Jarl
--	----------------

Erik Petersson	
----------------	--

	Niclas Johansson
--	------------------

Albin Karlsson	
----------------	--

	Daniel Klasson
--	----------------

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Azets Revision & Rådgivning AB

Amelia Svensson Auktoriserad revisor	
---	--

	Björn Ström Förtroendevald revisor
--	---------------------------------------



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563606853

Dokument

Årsredovisning L10 2024-2025
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-11-28 15:30:20 CET (+0100) av Rebecka Staf (RS)
Färdigställt 2025-12-01 11:05:56 CET (+0100)

Initierare

Rebecka Staf (RS)
Riksbyggen
rebecka.staf@riksbyggen.se

Signerare

Alexander Öhrling (AÖ)
alexander.ohrling@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDER ÖHRLING"
Signerade 2025-11-28 16:03:57 CET (+0100)

Charlotte Jarl (CJ)
charlotte68.cj@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHARLOTTE MADELEINE JARL"
Signerade 2025-11-28 16:08:57 CET (+0100)

Erik Petersson (EP)
fullmestad.rusthall@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Erik Petersson"
Signerade 2025-11-28 21:45:45 CET (+0100)

Albin Karlsson (AK)
Personnummer 199809117956
albin.ca@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "John Albin Victor Karlsson"
Signerade 2025-11-28 16:09:51 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563606853

Niclas Johansson (NJ)
njohansson872@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NICLAS JOHANSSON"
Signerade 2025-11-28 15:57:26 CET (+0100)

Daniel Klasson (DK)
daniel.klasson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL KLASSON"
Signerade 2025-12-01 08:33:29 CET (+0100)

Björn Ström (BS)
bjorn_strom@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN STRÖM"
Signerade 2025-12-01 10:43:21 CET (+0100)

Amelia Svensson (AS)
amelia.svensson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AMELIA SVENSSON"
Signerade 2025-12-01 11:05:56 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 10, org.nr 722000-2120.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 10 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 12 november 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 10 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amelia Svensson
Auktoriserad revisor

Björn Ström
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563610055

Dokument

Revisionsberättelse RB Brf Lkphus nr 10
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-11-28 15:33:15 CET (+0100) av Rebecka Staf (RS)
Färdigställt 2025-12-01 11:04:48 CET (+0100)

Initierare

Rebecka Staf (RS)
Riksbyggen
rebecka.staf@riksbyggen.se

Signerare

Björn Ström (BS)
bjorn_strom@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN STRÖM"
Signerade 2025-11-30 19:28:51 CET (+0100)

Amelia Svensson (AS)
amelia.svensson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AMELIA SVENSSON"
Signerade 2025-12-01 11:04:48 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>



RBF Linköpingshus 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Linköpingshus 10 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

