

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Linköpingshus nr 18
Org nr: 722000-2831

2024-07-01 – 2025-06-30



Kallelse till ordinarie föreningsstämma Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 18

Dag: Onsdagen den 26 november 2025
Tid: 18.30
Plats: Ekholmsskolans aula

Dagordning

- 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:
Inga

- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 18
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensåret
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.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 179 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 257 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Riket 2,5,6 och 7 i Linköpings kommun med 210 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastigheternas adress är Järdalavägen 4-26 jämna nummer i Linköping. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade RB-försäkring via Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | 5 r.o.k. | >5 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-------|
| 30 | 60 | 90 | 30 | 0 | 0 | 210 |

Total bostadsarea: 16 035 m²

Total lokalarea: 2 096 m²

Årets taxeringsvärde 231 247 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 216 219 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Linköping. 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 681 tkr och planerat underhåll för 520 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2024 och visar ett underhållsbehov på 2 025 tkr per år för de närmaste 30 åren. För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll och med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 1 837 tkr (101 kr/kvm). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Beskrivning | År |
|---|-----------|
| Energisparåtgärd | 1982 |
| Kallvattenledning | 1988 |
| Fönster energi | 1994 |
| Takrenovering | 1995 |
| Ventilation | 2001 |
| Stamrenovering | 2007 |
| Tvättstugor | 2014 |
| Renovering källartrappor | 2015 |
| Kanalrensning | 2015 |
| Säkerhetsdörrar | 2016/2017 |
| Låssystem | 2016/2017 |
| Golvbrunnar | 2017/2018 |
| Expansionskärl | 2017/2018 |
| Markytor | 2017/2018 |
| Entrédörrar och kodlås | 2018/2019 |
| Dränering | 2020/2021 |
| Garage, renovering | 2020/2021 |
| Garage, nybyggda | 2020/2021 |
| Rörisolering | 2020/2021 |
| Målning | 2020/2021 |
| Plattsättning, entréer, ventilbyte | 2021/2022 |
| OVK | 2021/2022 |
| Dränering, golvvård, belysning cykelhus | 2022/2023 |
| Armaturer belysning | 2023/2024 |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|--|---------|
| Armaturer belysning (trapphus), ventilation, boubana | 263 427 |
| Målning garage | 34 608 |
| Målning undercentraler | 185 000 |
| Dörrautomatik | 36 542 |

Planerat underhåll

| Beskrivning | År | Belopp (tkr) |
|-----------------------|------|--------------|
| Balkonger | 2026 | 3 943 |
| Yttertak, Skärmtak | 2027 | 2 905 |
| Fasader, fönster | 2027 | 1 468 |
| Gemensamma utrymmen | 2028 | 2 155 |
| Värmesystem i byggnad | 2028 | 233 |
| Tak | 2029 | 1161 |
| Gemensamma utrymmen | 2029 | 1 105 |



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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Stig Granath | Ordförande | 2025 |
| Mikael Fahl | Sekreterare | 2025 |
| Royne Identeg | Ledamot | 2026 |
| Leif Strömberg | Ledamot | 2025 |
| Birgitta Petri | Ledamot | 2025 |
| Inge Öhammar | Ledamot | 2026 |
| Homa Gimenez (avgått under året) | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Fredrik Karlsson | Suppleant | 2025 |
| Markan Ljevar | Suppleant | 2026 |
| Mathias Lindblom | Suppleant | 2025 |
| Stefan Samuelsson | Suppleant | 2026 |
| Daniel Klasson | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Azets Revision & Rådgivning AB | Auktoriserad revisor | 2025 |
| Fredrik Verngren | Förtroendevald revisor | 2025 |

| Revisorssuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| Anne-Maj Riska | Förtroendevald revisor | 2025 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Mersiha Hodzic (Sammankallande) | 2025 |

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 311 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 308 personer.

Föreningen ändrade senast årsavgiften den 1 januari 2021, med en höjning på 3 %. Samtidigt höjdes avgiften för garage från 220 kr till 300/400 kr per månad och för p-platser från 90 kr till 120 kr per månad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % samt avgiften för garage, p-platser och lokaler med 30 kr per månad från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 611 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 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning* | 11 175 | 10 746 | 10 530 | 10 506 | 10 211 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 079 | 360 | 838 | -117 | -4 846 |
| Soliditet % | 56 | 52 | 52 | 50 | 50 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 87 | 92 | 90 | 93 | 94 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 648 | 621 | 611 | 611 | 602 |
| Energikostnad kr/kvm** | 200 | 211 | 220 | 195 | 182 |
| Sparande kr/kvm** | 153 | 94 | 109 | 91 | 147 |
| Skuldsättning kr/kvm** | 643 | 762 | 770 | 779 | 787 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 727 | 861 | 871 | 881 | 890 |
| Räntekänslighet % | 1,1 | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 1,5 |

* *Tolkningen av vilka intäkter som ska redovisas som nettoomsättning har ändrats i enlighet med det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm. Jämförelsetalen har därför räknats om och omfattar nu även obligatoriska avgifter*

** *Nyckeltal som baseras på både LOA och BOA har räknats om eftersom föregående års beräkning utgick från fel yta. Årets beräkning utgår från den yta som redovisas under fastighetsavgifter.*

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.

Föreningen använder sig av individuell mätning och debitering (IMD) för elförbrukning i respektive lägenhet, vilket resulterar i ett högre nyckeltal än om IMD inte hade använts. Det högre nyckeltalet härleds från den ökade elförbrukningen i föreningen, vilket i praktiken överförs till bostadsrättshavaren. Intäkten inkluderas ej i nyckeltalsberäkningen vilket ska tas i beaktande vid jämförelse mellan andra föreningar som inte har IMD.

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 | 923 886 | 5 654 186 | 10 215 143 | 360 056 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 360 056 | -360 056 |
| Reservering underhållsfond | | 1 042 000 | -1 042 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -519 577 | 519 577 | |
| Årets resultat | | | | 1 078 722 |
| Vid årets slut | 923 886 | 6 176 609 | 10 052 776 | 1 078 722 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | 10 575 199 |
| Årets resultat | 1 078 722 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -1 042 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 519 577 |
| Summa | 11 131 499 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

11 131 499

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2024-07-01 | 2023-07-01 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| | | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 11 175 016 | 10 746 368 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 790 819 | 91 794 |
| Summa rörelseintäkter | | 11 965 835 | 10 838 162 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -8 557 918 | -8 767 203 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -765 780 | -474 774 |
| Personalkostnader | Not 6 | -231 916 | -270 096 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 178 557 | -965 392 |
| Summa rörelsekostnader | | -10 734 171 | -10 477 465 |
| Rörelseresultat | | 1 231 664 | 360 697 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 111 354 | 206 430 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -264 295 | -207 071 |
| Summa finansiella poster | | -152 941 | -641 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 078 722 | 360 056 |
| Årets resultat | | 1 078 722 | 360 056 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 18 042 706 | 18 900 451 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 9 | 6 598 483 | 6 623 405 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 10 | 44 593 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 24 685 781 | 25 523 855 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | | 315 000 | 315 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 315 000 | 315 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 25 000 781 | 25 838 855 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 5 296 | 64 500 |
| Övriga fordringar | | 13 872 | 927 898 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 783 070 | 662 077 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 802 237 | 1 654 475 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 12 | 6 836 146 | 5 421 335 |
| Summa kassa och bank | | 6 836 146 | 5 421 335 |
| Summa omsättningstillgångar | | 7 638 383 | 7 075 810 |
| Summa tillgångar | | 32 639 164 | 32 914 665 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 923 886 | 923 886 |
| Fond för yttre underhåll | | 6 176 609 | 5 654 186 |
| Summa bundet eget kapital | | 7 100 495 | 6 578 072 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 10 052 777 | 10 215 143 |
| Årets resultat | | 1 078 722 | 360 056 |
| Summa fritt eget kapital | | 11 131 499 | 10 575 199 |
| Summa eget kapital | | 18 231 994 | 17 153 272 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 7 122 448 | 4 787 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 122 448 | 4 787 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 4 537 132 | 9 025 852 |
| Leverantörsskulder | | 928 052 | 572 735 |
| Skatteskulder | | 27 766 | 38 125 |
| Övriga skulder | | 49 562 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 1 742 210 | 1 337 182 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 284 722 | 10 973 893 |
| Summa eget kapital och skulder | | 32 639 164 | 32 914 665 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2024/2025 | 2023/2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | 1 231 664 | 360 697 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 178 557 | 965 392 |
| | 2 410 221 | 1 326 089 |
| Erhållen ränta | 130 124 | 230 793 |
| Erlagd ränta | -271 639 | -188 729 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 268 705 | 1 368 153 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | 833 468 | -1 157 732 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | 806 892 | 262 853 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 3 909 066 | 473 274 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Investeringar i byggnader och mark | -48 890 | -980 594 |
| Investeringar i inventarier | -247 000 | -6 381 442 |
| Investeringar i pågående byggnation | -44 593 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -340 483 | -7 362 036 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Amortering av lån | -2 153 772 | -153 772 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -2 153 772 | -153 772 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | |
| Årets kassaflöde | 1 414 811 | -7 042 534 |
| Likvida medel vid årets början | 5 421 335 | 12 463 870 |
| Likvida medel vid årets slut | 6 836 146 | 5 421 335 |
| Kassa och Bank BR | 6 836 146 | 5 421 335 |



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.

Från och med innevarande räkenskapsår redovisas delar av fast förvaltningsarvode enligt en ny redovisningsprincip som övriga externa kostnader i stället för som driftkostnader.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 50 |
| Standardförbättringar | Linjär | 10-50 |
| Markanläggningar | Linjär | 30-50 |
| Markinventarier | Linjär | 10 år |
| Installationer | Linjär | 20 år |
| Installationer (laddstolpar) | Linjär | 10 år |
| Inventarier (Hjärtstartare, farthinder) | Linjär | 5 år |
| Solpaneler | Linjär | 30 år |
| IMD | Linjär | 15 år |
| Gräsklippare | Linjär | 5 år |

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 | 9 796 212 | 9 796 212 |
| Hyror, lokaler | 9 000 | 9 000 |
| Hyror, garage | 501 100 | 506 400 |
| Hyror, p-platser | 203 560 | 201 840 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -6 500 | -9 400 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -9 720 | -9 280 |
| Elavgifter | 591 615 | 154 826 |
| Övriga avgifter | 0 | 400 |
| Pantförskrivning, överlåtelse, andrahandsuthyrning, övernattningsslägenhet | 69 318 | 51 304 |
| Elintäkter solceller | 20 439 | 45 070 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -9 | -4 |
| Summa nettoomsättning | 11 175 016 | 10 746 368 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2024-07-01 2025-06-30 | 2023-07-01 2024-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter | 134 062* | 19 511 |
| Försäkringsersättningar | 656 757 | 72 283 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 790 819 | 91 794 |

*Ersättning skada i lägenhet samt kickback laddstolpar och parkeringar

Not 4 Driftskostnader

| | 2024-07-01 2025-06-30 | 2023-07-01 2024-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -519 577 | -384 230 |
| Reparationer | -681 464 | -875 555 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -414 510 | -414 490 |
| Försäkringspremier | -496 497 | -430 672 |
| Kabel- och digital-TV | -703 473 | -682 459 |
| Återbäring från Riksbyggen | 1 200 | 300 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -6 606 | 0 |
| Serviceavtal | -56 809 | -63 793 |
| Bevakningskostnader | -131 258 | -120 003 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster (färdigt ljus guld) | -123 177 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | -125 241 | -35 190 |
| Drift och förbrukning, övrigt (IMD mätdatainsamling) | -59 850 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -57 113 | -186 452 |
| Vatten | -457 172 | -357 107 |
| Fastighetsel | -672 432 | -1 373 094 |
| Uppvärmning | -2 503 217 | -2 096 979 |
| Sophantering och återvinning | -226 503 | -294 525 |
| Förvaltningsarvode drift | -1 324 220* | -1 452 954 |
| Summa driftskostnader | -8 557 918 | -8 767 203 |

* Delar av fast förvaltningsarvode redovisas enligt ändrad redovisningsprincip som övriga externa kostnader.

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2024-07-01 2025-06-30 | 2023-07-01 2024-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode (fast) | -537 275* | -326 746 |
| Lokalkostnader | -7 540 | -5 580 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -15 967 | -16 000 |
| Övriga försäljningskostnader | -4 234 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | -74 140 | -6 380 |
| Kreditupplysningar | -375 | 0 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -46 384 | -36 794 |
| Representation | -23 539 | -37 977 |
| Kontorsmateriel | -5 502 | -10 482 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -10 500 | 0 |
| Konsultarvoden | -19 963 | 0 |
| Bankkostnader | -6 370 | -7 165 |
| Övriga externa kostnader | -13 993 | -27 651 |
| Summa övriga externa kostnader | -765 780 | -474 774 |

* Delar av fast förvaltningsarvode redovisas enligt ändrad redovisningsprincip som övriga externa kostnader.

Not 6 Personalkostnader

| | 2024-07-01 2025-06-30 | 2023-07-01 2024-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -116 000 | -109 000 |
| Sammanträdesarvoden | -58 807 | -66 171 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -22 553 | -70 990 |
| Sociala kostnader | -34 556 | -23 935 |
| Summa personalkostnader | -231 916 | -270 096 |

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024-07-01 2025-06-30 | 2023-07-01 2024-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 108 278 | 206 162 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 123 | 143 |
| Övriga ränteintäkter | 2 953 | 124 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 111 354 | 206 430 |



Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 13 343 890 | 13 343 890 |
| Mark | 1 048 950 | 1 048 950 |
| Standardförbättringar | 15 792 342 | 14 811 749 |
| Markanläggning | 6 128 442 | 6 128 442 |
| Markinventarier | 48 841 | 48 841 |
| | 36 362 465 | 35 381 872 |
| Årets anskaffningar | | |
| Standardförbättringar | 48 890 | 980 594 |
| | 48 890 | 980 594 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 36 411 355 | 36 362 465 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -7 251 649 | -6 984 771 |
| Standardförbättringar | -9 155 516 | -8 722 198 |
| Markanläggningar | -1 035 314 | -872 218 |
| Markinventarier | -19 536 | -14 652 |
| | -17 462 015 | -16 593 839 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -266 878 | -266 878 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -471 778 | -433 318 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -163 096 | -163 096 |
| Årets avskrivning markinventarier | -4 884 | -4 884 |
| | -18 368 651 | -17 462 015 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -18 368 651 | -17 462 015 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 18 042 705 | 18 900 451 |
| Varav | | |
| Byggnader | 5 825 364 | 6 092 241 |
| Mark | 1 048 950 | 1 048 950 |
| Standardförbättringar | 6 213 939 | 6 636 827 |
| Markanläggningar | 4 930 032 | 5 093 128 |
| Markinventarier | 24 420 | 29 305 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 226 000 000 | 209 000 000 |
| Lokaler | 5 247 000 | 7 219 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 231 247 000 | 216 219 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>164 400 000</i> | <i>145 153 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>66 847 000</i> | <i>71 066 000</i> |



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|--|------------------|------------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 153 740 | 98 250 |
| Installationer | 6 609 184 | 283 233 |
| | 6 762 924 | 381 483 |
| Årets anskaffningar | | |
| Inventarier och verktyg | 247 000 | 55 490 |
| Installationer | 0 | 6 325 952 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 7 009 924 | 6 762 925 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -24 856 | -2 432 |
| Installationer | -114 664 | -39 872 |
| | -139 520 | -42 304 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -38 981 | -22 425 |
| Installationer | -232 941 | -74 792 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -411 442 | -139 520 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 6 598 482 | 6 623 405 |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 336 902 | 128 884 |
| Installationer | 6 261 580 | 6 494 521 |

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

| | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|--|---------------|------------|
| Vid årets början | | |
| | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Förändringar under året | | |
| Upparbetade kostnader Installation vattenmätarkonsoler | 44 593 | 0 |
| Vid årets slut | 44 593 | 0 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 45 061 | 63 831 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 262 300 | 234 197 |
| Förutbetalda driftkostnader | 33 851 | 130 028 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 91 708 | 79 498 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 144 379 | 122 745 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 205 770 | 31 778 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 783 070 | 662 077 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 4 699 243 | 4 022 195 |
| Transaktionskonto | 2 136 903 | 1 399 140 |
| Summa kassa och bank | 6 836 146 | 5 421 335 |

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|------------------|------------------|
| Inteckningslån | 11 659 580 | 13 813 352 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -102 204 | -50 000 |
| Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | -4 434 928 | -8 975 852 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 7 122 448 | 4 787 500 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats [*] | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 3,25% | 2025-07-30 | 4 486 496,00 | 0,00 | 51 568,00 | 4 434 928,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,85% | 2026-01-30 | 4 837 500,00 | 0,00 | 50 000,00 | 4 787 500,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,90% | 2028-04-30 | 4 489 356,00 | 0,00 | 2 052 204,00 | 2 437 152,00 |
| Summa | | | 13 813 352,00 | 0,00 | 2 153 772,00 | 11 659 580,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår har föreningen 1 rörligt lån med slutbetalningsdag. Detta redovisas som kortfristiga enligt god redovisningssed men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår kommande år till 153 772 kr årligen.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna sociala avgifter | 32 560 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | 42 585 | 49 929 |
| Upplupna elkostnader | 36 039 | 36 202 |
| Upplupna vattenavgifter | 38 237 | 33 466 |
| Upplupna värmekostnader | 103 634 | 95 067 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 28 650 | 24 474 |
| Upplupna revisionsarvoden | 17 404 | 18 500 |
| Upplupna styrelsearvoden | 186 567 | 215 145 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 271 704 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 49 979 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 934 850 | 864 399 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 742 210 | 1 337 182 |

Not 15 Ställda säkerheter

| | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 23 983 000 | 23 983 000 |

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 22 oktober 2025

Linköping, datum enligt digital signering

Stig Granath

Mikael Fahl

Inge Öhammar

Birgitta Petri

Leif Strömberg

Royne Identeg

Daniel Klasson (Ersätter Homa Gimenez)

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Azets Revision & Rådgivning AB

Amelia Svensson
Auktoriserad revisor

Fredrik Verngren
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557561693587

Dokument

Årsredovisning Rbf Linköpingshus nr 18 (24-25)
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-11-06 15:47:26 CET (+0100) av Matthias
Thorén (MT)
Färdigställt 2025-11-07 15:33:17 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Stig Granath (SG)
stig.granath1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig-Erik Lennart Granath"
Signerade 2025-11-06 15:50:17 CET (+0100)

Mikael Fahl (MF)
mike@fahl.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Mikael Fahl"
Signerade 2025-11-07 09:09:15 CET (+0100)

Inge Öhammar (IÖ)
ingeohammar@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Knut Inge Emanuel Öhammar"
Signerade 2025-11-06 15:49:35 CET (+0100)

Birgitta Petri (BP)
birgitta.petri50@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Birgitta Sofia Petri"
Signerade 2025-11-06 20:36:10 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561693587

Leif Strömberg (LS)
leif.v.stromberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
VILHELM STRÖMBERG"
Signerade 2025-11-07 09:55:45 CET (+0100)

Royne Identeg (RI)
royneidenteg@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Royne Identeg"
Signerade 2025-11-07 08:09:50 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL KLASSON"
Signerade 2025-11-06 15:56:11 CET (+0100)

Fredrik Verngren (FV)
f.verngren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredrik Verngren"
Signerade 2025-11-07 11:40:52 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AMELIA SVENSSON"
Signerade 2025-11-07 15:33:17 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561693587

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 18, org.nr 722000-2831.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 18 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 revisions sed i Sverige och 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 oktober 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.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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.

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 18 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och 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 revisionsd 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 revisionsd 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 min elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Amelia Svensson
Auktoriserad revisor

Click or tap here to enter text.
Click or tap here to enter text.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AMELIA SVENSSON

Undertecknare

På uppdrag av: Azets Revision & Rådgivning AB
Serienummer: 14880b474df509[...]Jeb44a3bf91ff8
IP: 78.77.xxx.xxx
2025-11-07 14:31:56 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 18
Organisationsnummer 722000-2831

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 18 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

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

Linköping enligt datum för digital signering

Fredrik Verngren
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561696585

Dokument

Rapport föreningsrevisor Rbf L18 (24-25)

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-11-06 15:53:36 CET (+0100) av Matthias

Thorén (MT)

Färdigställt 2025-11-06 20:15:09 CET (+0100)

Initierare

Matthias Thorén (MT)

Riksbyggen

matthias.thoren@riksbyggen.se

Signerare

Fredrik Verngren (FV)

f.verngren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Fredrik Verngren"

Signerade 2025-11-06 20:15:09 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>

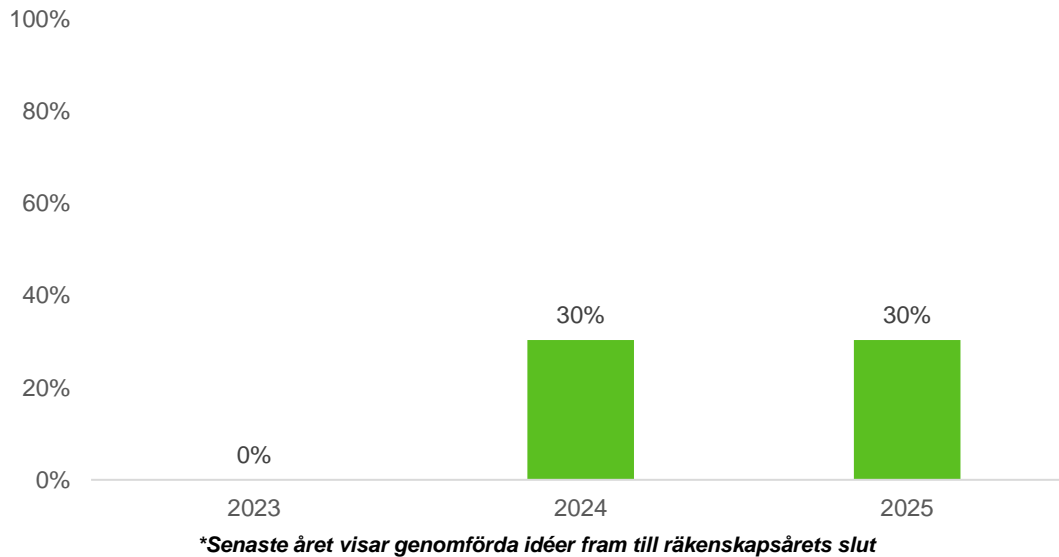


Hållbarhetsidéer

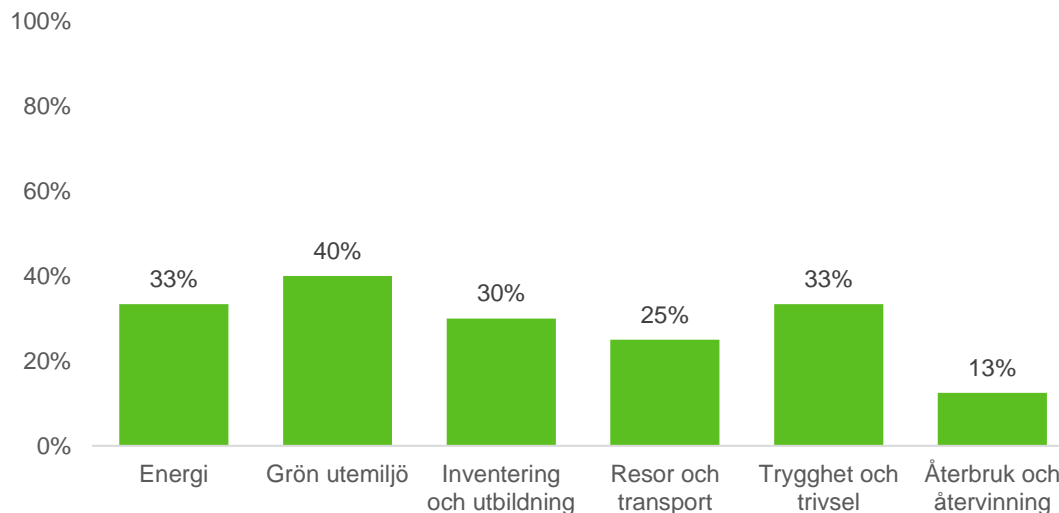
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Linköpingshus 18 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 30% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024/2025

Energi

- ✓ Mätning och debitering av el (IMD)
- ✓ Bytt ljuskällor inomhus
- ✓ Bytt ut gammal tvättutrustning
- ✓ Installerat solceller
- ✓ Bytt till el från förnybara källor
- ✓ Bytt ljuskällor utomhus

Trygghet och trivsel

- ✓ Bjudit in till integration
- ✓ Välkomnat nya medlemmar

Resor och transport

- ✓ Installerat laddstation för elbilar

Grön utemiljö

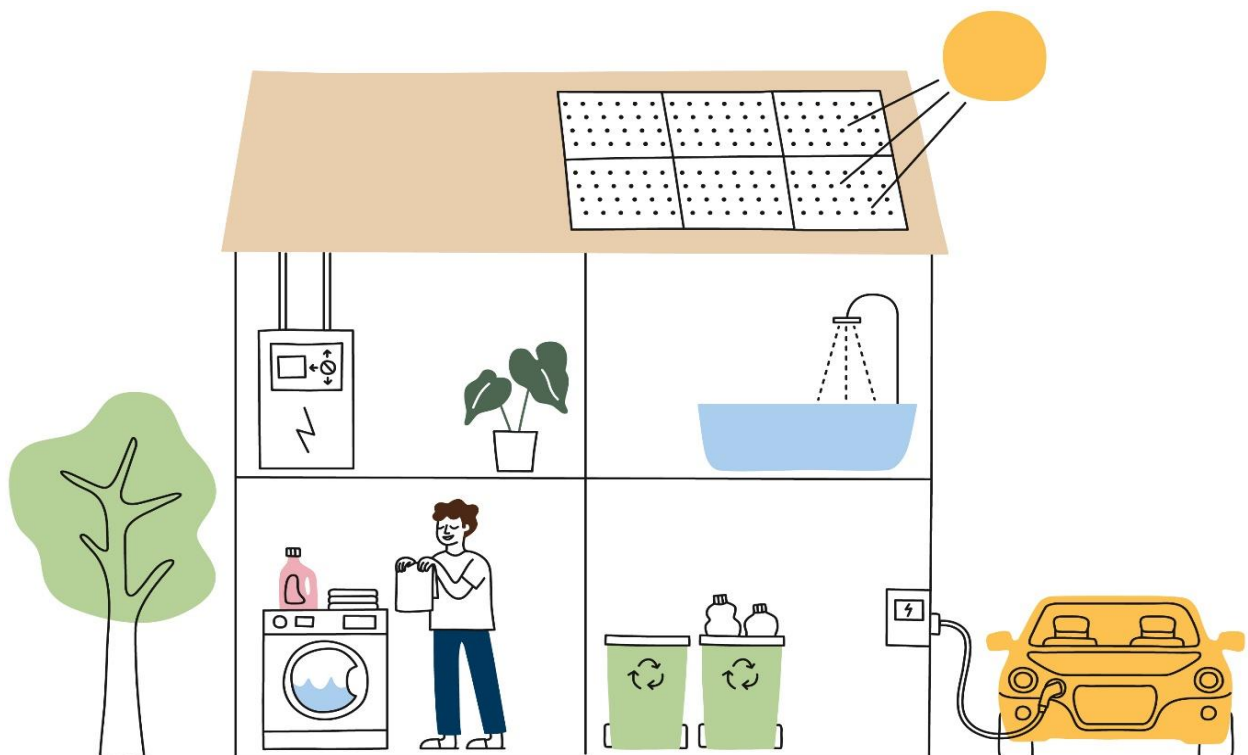
- ✓ Planterat träd
- ✓ Lämnat kvar rester av löv och gräs
- ✓ Växter som blommar hela säsongen
- ✓ Satt upp fågelholkar

Inventering och utbildning

- ✓ Utsett miljö- och energiansvarig
- ✓ Inventerat ljuskällor
- ✓ Utvecklat styrelsen

Återbruk och återvinning

- ✓ Förbättrat källsorteringsrummet



Energi

Föreningens byggnader har energiklass F. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2029-10-15.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

För de kunder där Riksbyggen har tillgång till ytterligare data kopplat till energi visas på denna sida specifik energianvändning uppdelat på värme, varmvatten och fastighetsel samt i förekommande fall även kallvattenförbrukning. Detta gäller för de kunder som köper Mätaravläsning och statistik av Riksbyggen.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 stadgar.

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, fastighetservice 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 18

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Linköpingshus nr 18 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

