

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Linköpingshus 8
Org nr: 722000-2062





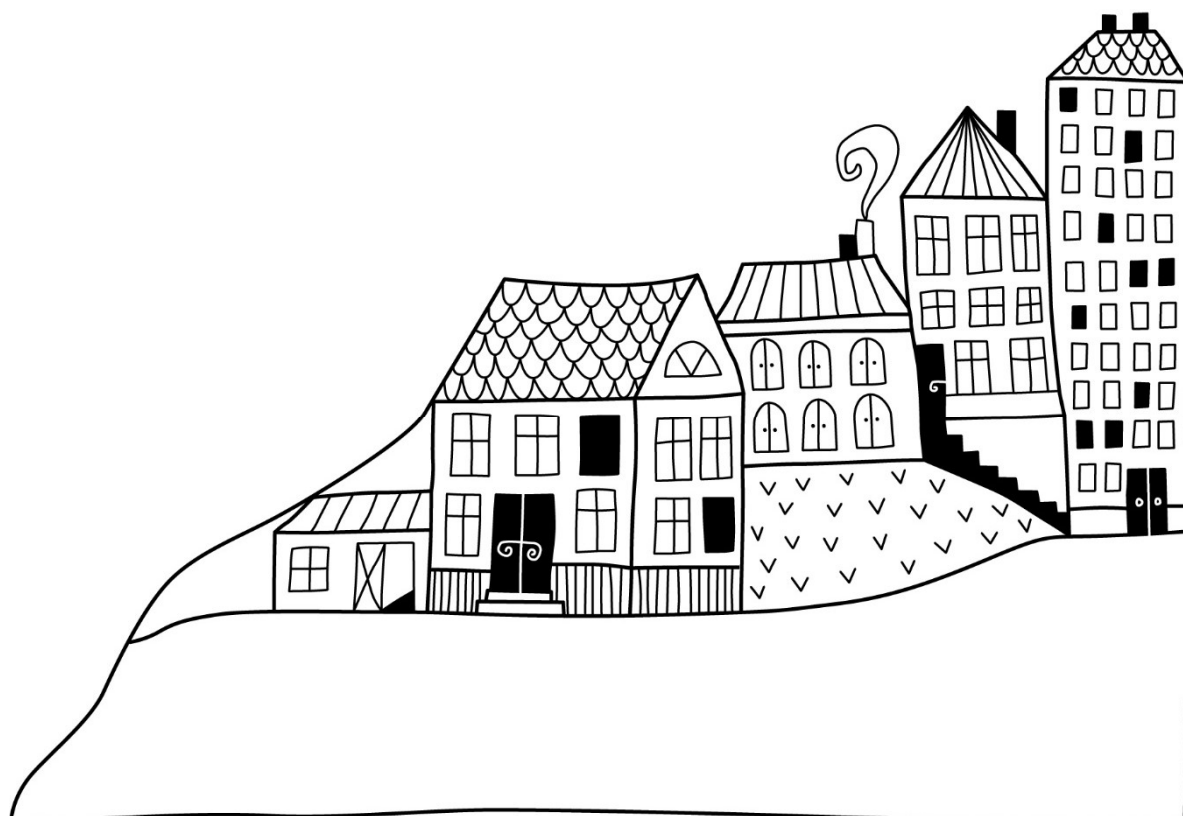
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 169 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 500 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Inspektören 5 i Linköpings Kommun med 48 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1948. Fastighetens adress är Solrosgatan 2 A-B, 4 A-C och 6 A-B i Linköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Summa
6	24	15	3	48

Total boarea: 2 883 m²

Årets taxeringsvärde 35 200 000

Föregående års taxeringsvärde 35 200 000

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västra Östergötland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 56 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Beskrivning	Belopp i tkr	Utfört år
Undercentral	275	2015/2016
Rensning av kanalsystem	150	2015/2016
Relining	1645	2017/2018
Passersystem	157	2020/2021
Säkerhetsdörrar	115	2020/2021
Nytt golv i toaletter och källare	31	2020/2021
Målning trapphus, lagning av spricka fasad, golv pingisrum	407	2021/2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Peterson	Ordförande	2023
Jacob Möller	Sekreterare	2023
Pia Lie	Ledamot	2023
Lukas Wannberg	Ledamot	2023
Rafael Plawski	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sally Winter	Suppleant	2023
Sol Morén	Suppleant	2023
Homa Gimenez	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Maria Johansson (tidigare Grant Thornton Sweden AB)	Auktoriserad revisor
William Sundqvist	Förtroendevald revisor
Gunilla Besterman	Förtroendevald revisorssuppleant

Valberedning

Henny Willman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under rådande omständigheter på världsmarknaden har elpriset höjts markant under året, vilket resulterar i höjd elkostnad för föreningen. Även räntor på lån har ökat markant. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten, men följer händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-10-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3% fr.o.m. 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 689 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 987	1 953	1 940	1 902	1 886
Resultat efter finansiella poster	331	-163	-48	427	376
Balansomslutning	6 953	6 970	7 075	7 134	6 703
Soliditet %	13	9	11	11	6
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	79	68	48		
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	473	262	355	446	410
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	658	648	648	629	629
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	443	636	508	385	420
Ränta, kr/m ²	30	22	24	27	28
Underhållsfond, kr/m ²	529	380	372	253	104
Lån, kr/m ²	1 995	2 022	2 049	2 075	2 100

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 901	1 094 194	-383 911	-162 750
Disposition enl. årsstämmobeslut			-162 750	162 750
Reservering underhållsfond		430 000	-430 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				331 449
Vid årets slut	49 901	1 524 194	-976 661	331 449

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-546 661
Årets resultat	331 449
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-430 000
Summa	-645 212

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - **645 212**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 986 972	1 953 036
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 728	551 999
Summa rörelseintäkter		2 048 700	2 505 035
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 276 079	-2 237 757
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 547	-158 591
Personalkostnader	Not 6	-44 694	-67 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-168 815	-148 969
Summa rörelsekostnader		-1 653 135	-2 612 800
Rörelseresultat		395 565	-107 764
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 440	6 912
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 851	630
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 408	-62 527
Summa finansiella poster		-64 117	-54 985
Resultat efter finansiella poster		331 449	-162 750



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	4 942 211	4 954 610
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	288 861	331 059
Summa materiella anläggningstillgångar		5 231 072	5 285 669
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		72 000	72 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 000	72 000
Summa anläggningstillgångar		5 303 072	5 357 669
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 248
Övriga fordringar		30 882	10 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	148 103	130 232
Summa kortfristiga fordringar		178 985	142 311
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 471 082	1 469 836
Summa kassa och bank		1 471 082	1 469 836
Summa omsättningstillgångar		1 650 067	1 612 147
Summa tillgångar		6 953 139	6 969 816



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 901	49 901
Fond för yttre underhåll		1 524 194	1 094 194
Summa bundet eget kapital		1 574 095	1 144 095
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-976 661	-383 911
Årets resultat		331 449	-162 750
Summa fritt eget kapital		-645 212	-546 661
Summa eget kapital		928 882	597 434
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 922 836	3 983 032
Summa långfristiga skulder		3 922 836	3 983 032
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 829 279	1 847 458
Leverantörsskulder		32 500	133 914
Skatteskulder		8 875	6 901
Övriga skulder		20 048	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	210 719	401 077
Summa kortfristiga skulder		2 101 421	2 389 350
Summa eget kapital och skulder		6 953 139	6 969 816



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	100
Markanläggningar	Linjär	100
Fasadrenovering	Linjär	50
Fiberanslutning	Linjär	15
Säkerhetsdörrar	Linjär	10
Passersystem	Linjär	10
Laddboxar	Linjär	10
Galler fönster	Linjär	5
Parkeringsplatser	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 896 021	1 868 076
Årsavgifter, lokaler	26 311	24 960
Hyror, garage och p-platser	62 667	59 280
Hyror, övriga	1 253	0
Elavgifter	720	720
Summa nettoomsättning	1 986 972	1 953 036

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Panter och överlåtelse	20 997	17 586
Övriga rörelseintäkter (elstöd, övernattningslägenhet m.m.)	40 731	17 381
Försäkringsersättningar	0	517 032
Summa övriga rörelseintäkter	61 728	551 999

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	0	-406 946
Reparationer	-55 520	-568 061
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-76 272	-72 912
Försäkringspremier	-51 213	-48 228
Kabel- och digital-TV	-24 482	-23 067
Återbäring från Riksbyggen	4 100	5 600
Serviceavtal	0	-5 975
Obligatoriska besiktningar	0	-111 093
Snö- och halkbekämpning	-56 568	-50 592
Förbrukningsinventarier	-34 784	-29 914
Vatten	-88 235	-76 492
Fastighetsel	-89 356	-71 427
Uppvärmning	-423 629	-413 695
Sophantering och återvinning	-74 981	-72 874
Förvaltningsarvode drift	-305 140	-292 083
Summa driftskostnader	-1 276 079	-2 237 757



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-112 859	-107 483
Arvode, yrkesrevisorer	-12 125	-11 625
Övriga förvaltningskostnader	-12 424	-10 850
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 997	-18 953
Representation	-8 252	-3 165
Kontorsmateriel	-1 193	-4 335
Bankkostnader	-2 000	-2 100
Övriga externa kostnader	-697	-79
Summa övriga externa kostnader	-163 547	-158 590

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden (1)	0	-8 000
Sammanträdesarvoden	-38 505	-41 240
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 670
Sociala kostnader (2)	-6 189	-15 573
Summa personalkostnader	-44 694	-67 483

1. Styrelsen har beslutat att inte betala ut fast arvode under det här räkenskapsåret, och i stället betala ut det i samband med årsstämman. Det innebär att den delen av arvoden förskjuts till nästa års bokslut.

2 Sociala kostnader är lägre 22/23 eftersom det var ett högre, beräknat upplupen kostnad medtaget i fg. års beräkning. Nästa år kommer det att justeras och bli rätt.



Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 024 831	1 024 831
Mark	60 000	60 000
Tillkommande utgifter	8 420 962	8 420 962
	9 505 793	9 505 793
Årets anskaffningar		
Markinventarier	114 219	0
	114 219	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 620 012	9 505 793
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-863 045	-852 796
Tillkommande utgifter	-3 688 139	-3 582 240
Markinventarier	0	0
	-4 551 184	-4 435 036
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-10 248	-10 248
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-105 899	-105 899
Årets avskrivning markinventarier	-10 470	0
	-126 617	-116 147
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 677 801	-4 551 183
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 942 211	4 954 610
Varav		
Byggnader	151 538	161 786
Mark	60 000	60 000
Tillkommande utgifter	4 626 925	4 732 824
Taxeringsvärden		
Bostäder	35 200 000	35 200 000
Totalt taxeringsvärde	35 200 000	35 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 000 000</i>	<i>24 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 200 000</i>	<i>11 200 000</i>



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Installationer	309 603	232 291
Inventarier och verktyg	68 688	0
	378 291	232 291
Årets anskaffningar		
Installationer	0	77 312
Inventarier och verktyg	0	68 688
	0	146 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	378 291	378 291
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-35 784	-14 410
Inventarier och verktyg	-11 448	0
	-47 232	-14 410
Årets avskrivningar		
Installationer	-28 461	-21 374
Inventarier och verktyg	-13 738	-11 448
	-89 431	-47 232
Restvärde enligt plan vid årets slut	288 860	331 059

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	10 597	0
Förutbetalda försäkringspremier	27 079	24 135
Förutbetalt förvaltningsarvode	104 365	100 611
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 062	5 486
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 103	130 232

Not 10 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel SBAB	1 213 785	410 092
Transaktionskonto Swedbank	257 298	1 059 744
Summa kassa och bank	1 471 082	1 469 836



Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	5 752 115	5 830 490
Nästa års omsättning och amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 829 279	-1 847 458
Långfristig skuld vid årets slut	3 922 836	3 983 032

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,85%	2025-12-01	595 500,00	0,00	3 000,00	592 500,00
STADSHYPOTEK	4,00%	2023-06-30	1 086 967,00	0,00	11 204,00	1 075 763,00
STADSHYPOTEK	4,00%	2023-06-30	706 295,00	0,00	9 975,00	696 320,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2024-12-30	1 312 500,00	0,00	30 000,00	1 282 500,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2025-06-01	2 129 228,00	0,00	24 196,00	2 105 032,00
Summa			5 830 490,00	0,00	78 375,00	5 752 115,00

Under nästa verksamhetsår har föreningen två lån som ska villkorsändras. De redovisas som kortfristiga men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 73 380 kr årligen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	3 963	5 008
Upplupna elkostnader	7 128	5 294
Upplupna vattenavgifter	6 433	5 760
Upplupna värmekostnader	16 169	16 063
Upplupna kostnader för renhållning	7 447	7 581
Upplupna revisionsarvoden	5 700	5 700
Upplupna styrelsearvoden	4 256	67 483
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	140 024
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	159 623	148 164
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	210 719	401 077

Not Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	7 623 000	7 623 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Linköping, datum enligt digital signering

Fredrik Peterson

Jacob Möller

Lukas Wannberg

Pia Lie

Rafael Plawski

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

William Sundqvist
Förtroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557501556861

Document

L8 Årsredovisning 2022-2023

Main document

18 pages

Initiated on 2023-09-27 16:03:21 CEST (+0200) by Homa Gimenez (HG)

Finalised on 2023-10-04 12:56:13 CEST (+0200)

Initiator

Homa Gimenez (HG)

Riksbyggen

homa.gimenez@riksbyggen.se

Signatories

Fredrik Peterson (FP)

fpeterson94@gmail.com

+46762832820



The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK PETERSON"

Signed 2023-09-28 11:32:10 CEST (+0200)

Jacob Möller (JM)

k.jacob.moller@telia.com

+46723377389



The name returned by Swedish BankID was "JACOB MÖLLER"

Signed 2023-10-03 17:19:44 CEST (+0200)

Lukas Wannberg (LW)

wannberg88@gmail.com

+46730732243



The name returned by Swedish BankID was "Lukas Per Gustav Wannberg"

Signed 2023-10-03 15:37:32 CEST (+0200)

Pia Lie (PL)

piaglie@gmail.com

+46705890844



The name returned by Swedish BankID was "Pia Maria Lie"

Signed 2023-10-03 17:21:05 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557501556861

Rafal Plawski (RP)
Rafael.Plawski@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Rafal Plawski"
Signed 2023-09-28 07:45:14 CEST (+0200)

William Sundqvist (WS)
William.S.Sundqvist@gmail.com
+46703177083



The name returned by Swedish BankID was "Anders William Sundqvist"
Signed 2023-10-03 18:27:16 CEST (+0200)

Maria Johansson (MJ)
maria@blix-revision.se
Signed 2023-10-04 12:56:13 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

