

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Linköpingshus 37  
Org nr: 716426-2441



## **RBF Linköpingshus nr 37**

### ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Den 24 maj 2022 kl 18.00

Anmälan lämnas till styrelselokalen

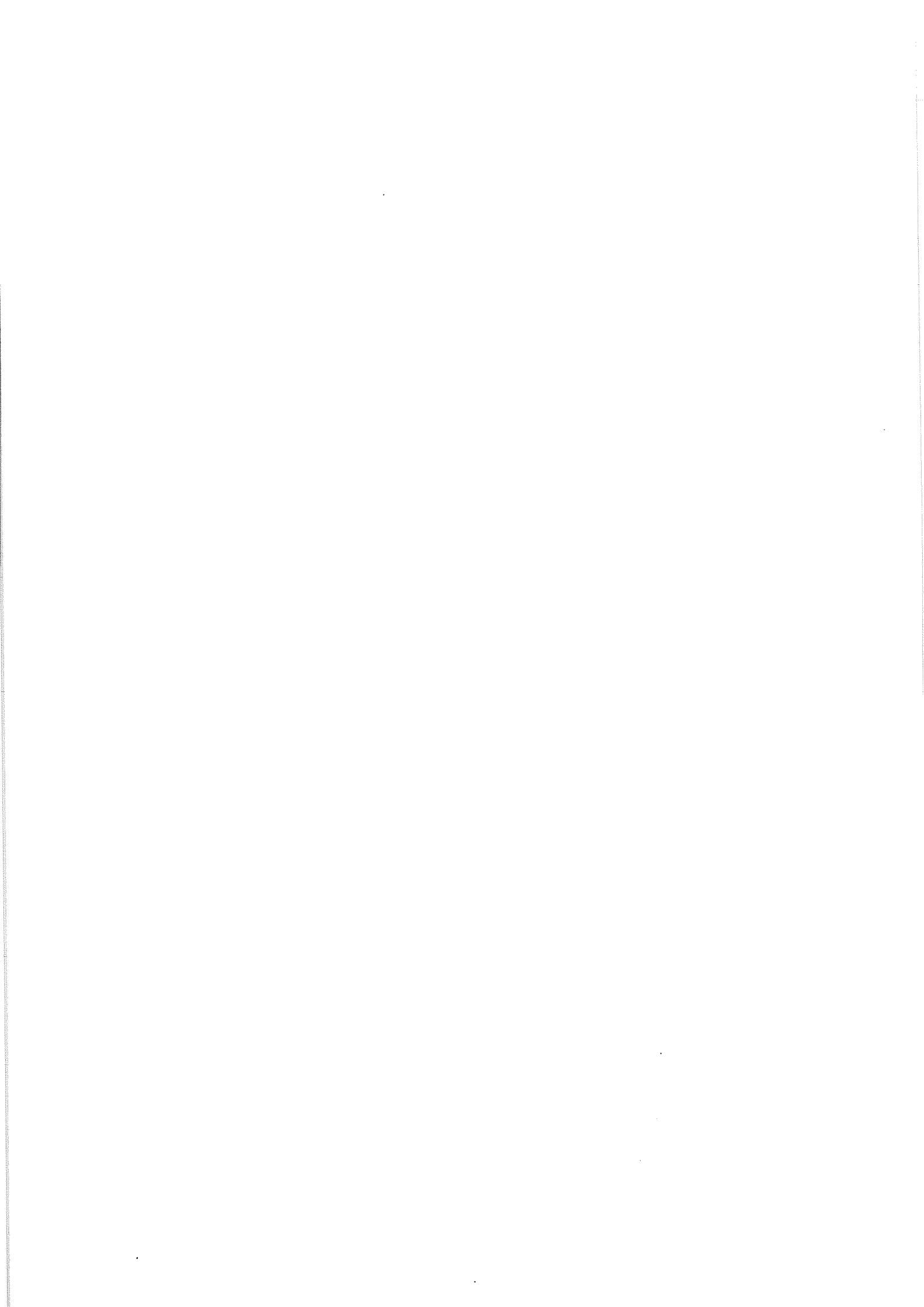
Senaste anmälningsdatum är den 19 maj 2022.

Stannar efteråt för lättare förtäring      Ja      Nej

Lägenhet nr \_\_\_\_\_ kommer med \_\_\_\_\_ personer

---

Namn



## § 59 Dagordning

- 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.

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 37 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 71% till 50%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 531% till 473%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 088 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 720 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

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

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	54	37	47	13	0	151

Total bostadsarea: 13 108 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea: 116 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 174 123 000  
Föregående års taxeringsvärde 174 123 000

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 575 tkr och planerat underhåll för 2 187 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 286 000 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

Beskrivning	År
Målning	2013
Värmeväxlare UC Stormvägen	2014
Molucker	2014/2015
Projekt Aggregatbyte lgh, Utebelysning, Fläktbyte + minimaster samt individuell mätning av varmvatten.	2015
Byte undercentral	2016
Renovering av plank vid containerplats, byggnation av ramverk i stål	2018
Vindskivor	2019
Tak	2020

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte garageportar, byte panel	2 187 103

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

#### Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
William Hagman	Ordförande	2023
Adrian Lupascu	Vice ordförande	2022
Christina Hellqvist	Ledamot	2023
Daniel Nordström	Ledamot Riksbyggen	

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
David Rotter	Suppleant	2022
Henrik Wiklund	Suppleant	2022
Homa Gimenez	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor
Pia Sandholm Bäckström	Förtroendevald revisor

#### Revisorssuppleanter

Sirwa Mobaraz

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 219 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 220 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 679 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	10 072	10 081	9 969	9 904	9 908
Resultat efter finansiella poster	-368	4	1 165	1 623	1 717
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	97	97	97	97	97
Balansomslutning	104 147	105 093	105 935	105 812	104 929
Soliditet %	27	27	27	26	25
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	50	71			
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	437	531	494	417	361
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	679	679	673	666	666
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	382	358	406	361	241
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	103	112	120	129	157
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	539	607	667	580	483
Lån, kr/m <sup>2</sup> *	5 664	5 725	5 722	5 792	5 834

**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 inklusive egen kapitalandel i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 478 023	7 964 399	14 269 392	3 505
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			3 505	-3 505
Reservering underhållsfond		1 286 000	-1 286 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 187 103	2 187 103	
Årets resultat				-368 305
Vid årets slut	6 478 023	7 063 296	15 173 999	-368 305

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	14 272 896
Årets resultat	-368 305
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 286 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 187 103
<b>Summa</b>	<b>14 805 694</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **14 805 694**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 072 155	10 080 688
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 398	63 850
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 130 553</b>	<b>10 144 538</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 197 946	-6 748 830
Övriga externa kostnader	Not 5	-710 631	-689 081
Personalkostnader	Not 6	-219 917	-176 812
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 088 419	-1 080 335
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 216 913</b>	<b>-8 695 058</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>913 640</b>	<b>1 449 481</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 221	20 037
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 348 166	-1 466 013
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 281 945</b>	<b>-1 445 976</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-368 305</b>	<b>3 505</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-368 305</b>	<b>3 505</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	92 343 825	93 424 160
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	192 641	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>92 536 466</b>	<b>93 424 160</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		453 000	453 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>453 000</b>	<b>453 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>92 989 466</b>	<b>93 877 160</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10 819	19
Övriga fordringar		16 583	21 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	830 094	794 192
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>857 496</b>	<b>815 528</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 10	10 300 523	10 400 429
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 300 523</b>	<b>10 400 429</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 158 019</b>	<b>11 215 957</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>104 147 484</b>	<b>105 093 118</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	6 478 023	6 478 023	
Fond för yttre underhåll	7 063 296	7 964 399	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>13 541 319</b>	<b>14 442 422</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	15 173 999	14 269 391	
Årets resultat	-368 305	3 505	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>14 805 694</b>	<b>14 272 896</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>28 347 013</b>	<b>28 715 318</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	53 438 308	60 501 186
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>53 438 308</b>	<b>60 501 186</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	20 801 543	14 536 533
Leverantörsskulder		368 397	181 826
Skatteskulder		19 303	40 077
Övriga skulder		36 005	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 136 915	1 118 178
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 362 163</b>	<b>15 876 614</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>104 147 484</b>	<b>105 093 118</b>

# 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	122
Eluttag garage, lås garageport	Linjär	10
Dator	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 904 336	8 904 336
Hyror, lokaler	82 212	82 044
Hyror, p-platser	140 400	141 300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 400	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 996	-3 500
Bränsleavgifter, bostäder	787 200	787 200
Vattenavgifter	163 403	172 908
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 072 155</b>	<b>10 080 688</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Intäkter pant-& överlåtelseavgifter	36 128	36 163
Fakturerade kostnader	0	2 040
Övriga rörelseintäkter, intäkter filter	22 270	25 647
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>58 398</b>	<b>63 850</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-2 187 103	-2 062 375
Reparationer	-575 358	-501 870
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-301 539	-297 009
Försäkringspremier	-301 027	-257 188
Kabel- och digital-TV	-273 013	-273 818
Återbäring från Riksbyggen	18 500	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 447	0
Obligatoriska besiktningar, Hiss	-152 119	-70 650
Snö- och halkbekämpning	-7 597	0
Statuskontroll	0	-92 831
Förbrukningsinventarier	-16 697	-34 490
Vatten	-329 829	-315 600
Fastighetsel	-218 975	-231 983
Uppvärmning	-1 356 397	-1 242 230
Sophantering och återvinning	-314 971	-254 487
Förvaltningsarvode drift	-1 172 376	-1 114 299
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-7 197 946</b>	<b>-6 748 830</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-629 794	-597 938
Lokalkostnader	0	-1 200
IT-kostnader	0	-1 385
Arvode, yrkesrevisor	-17 888	-17 063
Övriga förvaltningskostnader	-3 789	-3 433
Kreditupplysningar	0	-2 775
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 161	-39 498
Representation	0	-13 685
Kontorsmateriel (toner, tryck av årsredovisningar)	-10 871	-2 149
Telefon och porto	0	-855
Medlems- och föreningsavgifter	-7 550	-7 550
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-3 029	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-710 631</b>	<b>-689 081</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-600
Styrelsearvoden	-59 735	-66 800
Sammanträdesarvoden	-47 385	-49 116
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-60 761	-26 756
Sociala kostnader	-52 037	-33 540
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-219 917</b>	<b>-176 812</b>



**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	154 346 603	154 346 603
Mark	7 543 516	7 543 516
Standardförbättringar	5 300 000	5 300 000
	<b>167 190 119</b>	<b>167 190 119</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>167 190 119</b>	<b>167 190 119</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	72 705 959	71 837 623
Standardförbättringar	1 060 000	848 000
	<b>73 765 959</b>	<b>72 685 623</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	868 335	868 335
Årets avskrivning standardförbättringar	212 000	212 000
	<b>1 080 335</b>	<b>1 080 335</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>74 846 294</b>	<b>73 765 959</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>92 343 825</b>	<b>93 424 160</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	80 772 309	81 640 644
Mark	7 543 516	7 543 516
Standardförbättringar	4 028 000	4 240 000
	<b>174 123 000</b>	<b>174 123 000</b>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>		
<i>varav byggnader</i>	<i>125 106 000</i>	<i>125 106 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>49 017 000</i>	<i>49 017 000</i>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg (lås garageportar)	41 667	0
Inventarier och verktyg (dator)	8 057	0
Installationer (eluttag garage)	151 000	0
	<b>200 724</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>200 724</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg (lås garageportar)	-1 389	0
Inventarier och verktyg (dator)	-403	0
Installationer (eluttag garage)	-6 292	0
	<b>-8 084</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 084</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>192 641</b>	<b>0</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	301 696	301 027
Förutbetalt förvaltningsarvode	459 606	425 334
Förutbetald kabel-tv-avgift	68 792	67 831
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>830 094</b>	<b>794 192</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	0	2 000
Bankmedel SBAB	6 604 752	6 584 997
Transaktionskonto Swedbank	3 695 771	3 813 432
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>10 300 523</b>	<b>10 400 429</b>

## Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	74 239 851	75 037 719
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 767 868	-421 492
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	- 20 033 675	-14 115 041
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>53 438 308</b>	<b>60 501 186</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,68%	2022-03-30	18 698 074,00	0,00	0,00	18 698 074,00
STADSHYPOTEK	0,60%	2022-12-01	1 365 601,00	0,00	30 000,00	1 335 601,00
STADSHYPOTEK	1,69%	2023-06-01	11 562 500,00	0,00	125 000,00	11 437 500,00
STADSHYPOTEK	1,81%	2023-09-30	2 932 500,00	0,00	30 000,00	2 902 500,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2024-10-30	8 190 480,00	0,00	88 068,00	8 102 412,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2025-10-30	13 462 500,00	0,00	150 000,00	13 312 500,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2025-12-01	2 515 624,00	0,00	30 000,00	2 485 624,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2025-12-01	3 561 000,00	0,00	30 000,00	3 531 000,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2026-06-30	12 749 440,00	0,00	314 800,00	12 434 640,00
<b>Summa</b>			<b>75 037 719,00</b>	<b>0,00</b>	<b>797 868,00</b>	<b>74 239 851,00</b>

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 2 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder, av dessa lån ska föreningen amortera 30 000 kr. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 767 868 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 071 472 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 50 366 836 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	53 082	50 576
Upplupna elkostnader	29 512	19 865
Upplupna vattenavgifter	26 743	27 687
Upplupna värmekostnader	203 448	165 467
Upplupna kostnader för renhållning	25 445	24 271
Upplupna revisionsarvoden	7 200	7 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	791 485	823 312
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 136 915</b>	<b>1 118 178</b>

## Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	161 482 000	161 482 000

## Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Linköping den 25/4-2022

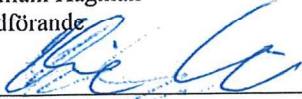
Ort och datum



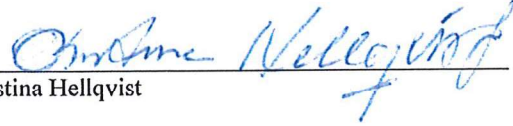
William Hagman  
Ordförande



Adrian Lupascu



Henrik Wiklund



Christina Hellqvist



Daniel Nordström

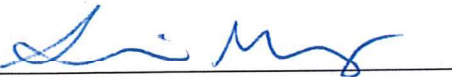
Vår revisionsberättelse har lämnats 2 15 2022 18/4-22  
Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson  
Auktoriserad revisor



Pia Sandholm Bäckström  
Förtroendevald revisor



Sirwa Mobaraz  
Revisorssuppleant (förtroendevald)

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB Brf Linköpingshus 37  
Org. nr 716426-2441

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31.

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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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 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 föreningen för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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:

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping 2022-05-02

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Rapport från föreningsrevisorerna

Till årsstämman i BRF Linköpingshus 37, organisationsnummer 716426-2441.

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i BRF Linköpingshus 37 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-04-30. 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 den 18/4 2022



Sirwa Mobaraz  
Föreningsrevisor

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i BRF Linköpingshus 37 för räkenskapsåret 2021-05-01 – 2021-12-31. 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 den 18/4 2022



Pia Sandholm Bäckström  
Föreningsrevisor

## Budgetförslag resultaträkning

Konto	Benämning	Utfall 2020	Budget 2021	Prognos 2021	Budget 2022	Kommentar
3013	Hysesintäkter lokaler ej momsregistrerade	82 044	82 000	82 212	82 212	
3017	Hysesintäkter p-platser ej momsregistrerade	141 300	141 300	140 400	140 400	varierar beroende på om platser står tomma en period
3020	Årsavgifter, bostäder	8 904 336	8 900 000	8 904 336	8 904 336	oförändrat
	<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>	<b>9 127 680</b>	<b>9 123 300</b>	<b>9 126 948</b>	<b>9 126 948</b>	
	<b>HYRES- OCH avgIFTSBORTFALL</b>	<b>-7 100</b>	<b>-7 500</b>	<b>-5 296</b>	<b>-5 296</b>	
	<b>ÖVRIGA avgIFTER</b>	<b>960 108</b>	<b>969 309</b>	<b>949 085</b>	<b>949 085</b>	vatten-och uppvärmningsavgifter
	<b>ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>	<b>63 850</b>	<b>56 901</b>	<b>52 388</b>	<b>52 388</b>	pant-och överlåtelseavgifter, filter
	<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>10 144 538</b>	<b>10 142 010</b>	<b>10 123 125</b>	<b>10 123 125</b>	
	<b>REPARATIONER</b>	<b>-501 870</b>	<b>-450 000</b>	<b>-500 000</b>	<b>-520 000</b>	prognos:407 tkr den 5/11 löpande reparationer, vattenskada ca 292 tkr
	<b>UNDERHÅLL</b>	<b>-2 062 375</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>-1 729 633</b>	<b>-2 000 000</b>	Prognos:1 530tkr den 5/11, se separat bilaga, räknar med ca 200 tkr till
	<b>FASTIGHETSSKATT</b>	<b>-297 009</b>	<b>-310 000</b>	<b>-310 000</b>	<b>-310 000</b>	
4111	Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	-1 103 400	-1 120 100	-1 181 780	-1 199 507	Nytt avtal 2021-04-01
4112	Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	-10 899	0	-9 015	0	komposttömning
4117	Rabatt/återbäring från RB	0	0	18 500	18 870	
4118	Systematiskt brandskyddsarbete	0	0	-9 447	-9 636	
4142	Hissbesiktning	-70 650	-82 000	-135 000	-137 700	Kone: 2* 61 tkr + Liwa 12 tkr
4145	Statuskontroll	-92 831	0	0	0	
4610	Fastighetsel	-231 983	-239 700	-232 364	-241 659	4% påslag i budget
4620	Uppvärmning	-1 242 230	-1 300 000	-1 217 965	-1 274 682	2% påslag i budget
4630	Vatten	-315 600	-325 000	-332 752	-339 407	2% påslag i budget
4640	Sophämtning	-250 673	-265 200	-280 452	-288 866	3% påslag i budget
4642	Extra sophämtning	-3 814	0	-15 000	-15 450	
4710	Fastighetsförsäkring	-257 188	-294 900	-301 027	-307 048	2% påslag i budget
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-273 818	-276 500	-274 423	-279 911	2% påslag i budget
4782	Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	0	-1 175	-1 199	Boendebrev hög häck
5410	Förbrukningsinventarier	-289	0	-12 500	-12 750	Dator ca 8 tkr, resten marginal 2 mån
5460	Förbrukningsmaterial	-34 201	-35 000	-14 000	-14 280	Filter, nummerskyltar m.m., resten marginal 2 mån
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-597 938	-630 300	-610 199	-619 352	Nytt avtal 2021-04-01
6490	Övriga förvaltningskostnader	-3 433	0	-5 000	-5 100	julgranar
	<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-4 488 947</b>	<b>-4 568 700</b>	<b>-4 613 599</b>	<b>-4 727 675</b>	
	<b>ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>-87 710</b>	<b>-89 000</b>	<b>-59 965</b>	<b>-61 164</b>	inköp toner ca 8tkr, tryck årsredovisningar m.m., marginal 2 mån
	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-176 812</b>	<b>-155 000</b>	<b>-211 347</b>	<b>-211 347</b>	högre arvoden p.g.a. extrautbetalningar
	<b>AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>-1 080 335</b>	<b>-1 081 000</b>	<b>-1 080 335</b>	<b>-1 080 335</b>	följer plan, inget nytt har tillkommit
	<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-8 695 058</b>	<b>-8 653 700</b>	<b>-8 504 878</b>	<b>-9 710 521</b>	
	<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 449 481</b>	<b>1 488 310</b>	<b>1 618 247</b>	<b>412 604</b>	
	<b>RÄNTEINTÄKTER</b>	<b>20 037</b>	<b>10 270</b>	<b>60 488</b>	<b>60 488</b>	utdelning andelar, räntecintäkt SBAB
	<b>RÄNTEKOSTNADER</b>	<b>-1 466 013</b>	<b>-1 375 000</b>	<b>-1 352 035</b>	<b>-1 035 169</b>	separat bilaga, två lån som räntearändras
	<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-1 445 976</b>	<b>-1 364 730</b>	<b>-1 291 547</b>	<b>-974 681</b>	
	<b>Årets Resultat</b>	<b>3 505</b>	<b>123 580</b>	<b>326 700</b>	<b>-562 077</b>	



Konto	Benämning	Utfall 2020	Budget 2021	Prognos 2021	Budget 2022	Kommentar
2072	Årets avsättn underhållsfond	-1 286 000	-1 286 000	-1 286 000	-1 286 000	
2073	Disp.ur underh.fond/yttre fond	2 062 375	2 000 000	1 729 633	2 000 000	Uttag enligt kostnader UH
	Underhållsfond	776 375	714 000	443 633	714 000	
	Underhållsfond	776 375	714 000	443 633	714 000	
	<b>Resultat efter avsättning underhållsfond</b>	<b>779 880</b>	<b>837 580</b>	<b>770 333</b>	<b>151 923</b>	

Linköping den /

\_\_\_\_\_  
William Hagman

\_\_\_\_\_  
Adrian Lupascu

\_\_\_\_\_  
Christina Hellqvist

\_\_\_\_\_  
Daniel Nordström

# Verifikat

Transaktion 09222115557459363936

## Dokument

### **budgetförslag 2022,216337 uppdaterad**

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2021-12-13 10:29:26 CET (+0100) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-12-22 20:08:10 CET (+0100)

## Initierare

### **Riksbyggen (R)**

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

### **Daniel Nordström (DN)**

RBF Linköpingshus 37 ()

daniel.nordstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Daniel Erik Nordström"

Signerade 2021-12-13 10:56:20 CET (+0100)

### **William Hagman (WH)**

RBF Linköpingshus 37 ()

wilha879@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"WILLIAM HAGMAN"

Signerade 2021-12-15 16:01:22 CET (+0100)

### **Adrian Lupascu (AL)**

RBF Linköpingshus 37 ()

adrian\_lupascu@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ADRIAN LUPASCU"

Signerade 2021-12-22 20:08:10 CET (+0100)

### **Christina Hellqvist (CH)**

RBF Linköpingshus 37 ()

christina.hellqvist@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CHRISTINA HELLOQVIST"

Signerade 2021-12-16 08:54:23 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557459363936

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# RBF Linköpingshus 37

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Linköpingshus 37 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

