

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Linköpingshus 22
Org nr: 722000-3110



Dagordning ordinarie föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner)
21. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 22 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2020-07-01 till 2021-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. minskade kostnader för drift och övriga externa kostnader.

Driftkostnaderna och övriga externa kostnader i föreningen har minskat jämfört med föregående år till följd av nytt avtal om fastighetsförvaltning med ny leverantör samt minskad omfattning av tjänster.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 146% till 35%.

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 146% till 289%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 938 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 495 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rökhålet 2 och Rökrummet 91 i Linköpings kommun med 207 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1973-1974. Fastighetens adress är Järdalavägen 98-104 och 108-114, jämna nummer.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via RB-försäkring.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	4
1 rum och kök	11
2 rum och kök	59
3 rum och kök	77
4 rum och kök	56

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	10
Antal garage	122
Antal p-platser	118

Total bostadsarea 14 958 m²

Årets taxeringsvärde 193 329 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 193 329 000 kr

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 519 tkr och planerat underhåll för 292 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Avsättning till underhållsfond har skett enligt upprättad underhållsplan på 30-år för den del av åtgärderna som inte identifierats som komponent.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning	2018/2019
Hissar	2018/2019
Garage	2018/2019
Byte golvbrunn	2019/2020
Installationer	2019/2020
Markytor	2019/2020

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	9 881
Byte golvbrunn	40 000
Installation värme	44 500
Hissar	161 782
Garage och p-platser	36 081

Utöver detta har föreningen investerat i:

Solceller på tak för att minska kostnaderna på el för hushåll och drift.

Frånluftsåtervinning för att minska förbrukningen av fjärrvärme och samtidigt ta vara på energin i frånluften.

Värmebalansering, våningsplan 6 tillförs mer energi för att sänka temperatur i övriga fastigheten, byte stamventiler.

Ny styrdator för att optimera behov och förbrukning, kompletterat med tempgivare i lägenhet.

Investeringarna uppgår till sammanlagt 10,7 mkr (inkl bidrag för solceller 1,1 mkr) och har redovisats som nya komponenter.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingvar Karlsson	Ordförande	2022
Anita Stenmark Lindberg	Sekreterare	2022
Jan-Ove Johansson	Vice ordförande	2021
Mikael Karlsson	Ledamot	2021
Kenneth Valdna	Ledamot	2021
Birgitta Björk	Ledamot	2022
Hanna Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Karlsson	Suppleant	2021
Monika Kowalik	Suppleant	2021
Royne Johansson	Suppleant	2021
Maria Garmert	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2021
Hans Möller	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Owe Eckerberg	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Hellman (sammankallande)	2021
Ritva Kleman	2021

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 273 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 273 personer.

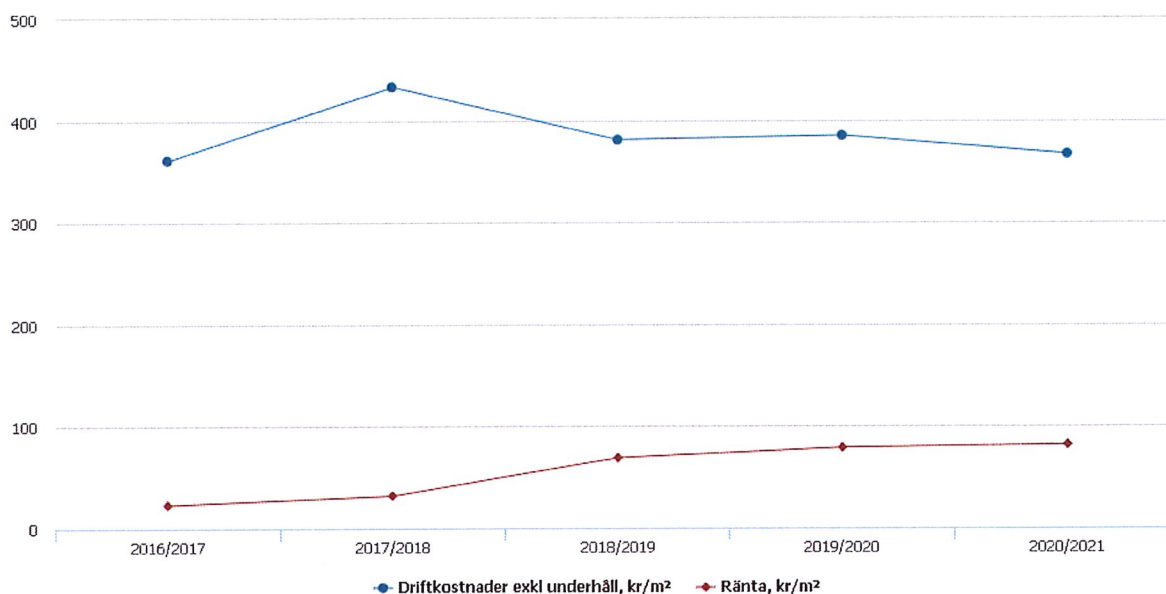
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 5 %.

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

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 700 kr/m²/år. I årsavgiften ingår hushållsel, bredband, kabel-TV, IP-telefoni samt tvätt- och sköljmedel till gemensam tvättstuga.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	11 121	11 025	10 449	10 078	9 472
Resultat efter finansiella poster	1 557	1 312	368	1 044	-3 679
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	19	19	0	102	102
Balansomslutning	88 666	88 216	78 588	52 942	40 537
Soliditet %	18	16	17	24	29
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	35				
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	289	146	300	224	365
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	367	385	381	433	360
Ränta, kr/m ²	82	79	69	32	23
Underhållsfond, kr/m ²	539	540	530	564	446
Lån, kr/m ²	4 750	4 577	4 253	2 594	1 502

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	517 937	1 835 000	8 074 059	2 807 806	1 312 142
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 312 142	-1 312 142
Reservering underhållsfond			280 000	-280 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-292 244	292 244	
Årets resultat					1 556 817
Vid årets slut	517 937	1 835 000	8 061 815	4 132 192	1 556 817

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 119 947
Årets resultat	1 556 817
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-280 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	292 244
Summa	5 689 009

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 689 009**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 121 249	11 025 307
Övriga rörelseintäkter		63 976	141 584
Summa rörelseintäkter		11 185 225	11 166 891
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 778 912	-5 895 902
Övriga externa kostnader	Not 4	-551 471	-793 894
Personalkostnader	Not 5	-202 946	-247 037
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 938 164	-1 742 068
Summa rörelsekostnader		-8 471 493	-8 678 902
Rörelseresultat		2 713 732	2 487 989
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	68 448	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124	186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 225 487	-1 176 034
Summa finansiella poster		-1 156 915	-1 175 848
Resultat efter finansiella poster		1 556 817	1 312 142
Årets resultat		1 556 817	1 312 142

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	82 001 234	73 251 842
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	366 569	6 105 170
Summa materiella anläggningstillgångar		82 367 803	79 357 012
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		713 000	713 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		713 000	713 000
Summa anläggningstillgångar		83 080 803	80 070 012
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		87 390	98 389
Övriga fordringar		2 095	30 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 428 979	644 110
Summa kortfristiga fordringar		1 518 464	772 989
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	4 066 776	7 373 354
Summa kassa och bank		4 066 776	7 373 354
Summa omsättningstillgångar		5 585 240	8 146 343
Summa tillgångar		88 666 043	88 216 355

Balansräkning

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 352 937	2 352 937	
Fond för yttre underhåll	8 061 815	8 074 059	
Summa bundet eget kapital	10 414 752	10 426 996	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 132 192	2 807 806	
Årets resultat	1 556 817	1 312 142	
Summa fritt eget kapital	5 689 009	4 119 947	
Summa eget kapital	16 103 761	14 546 944	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	56 413 631	68 073 287
Summa långfristiga skulder		56 413 631	68 073 287
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	14 637 156	394 656
Leverantörsskulder		266 552	3 987 121
Skatteskulder		25 876	19 606
Övriga skulder		65 915	68 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 153 152	1 126 472
Summa kortfristiga skulder		16 148 651	5 596 124
Summa eget kapital och skulder		88 666 043	88 216 355

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	80-100
Markanläggningar	Linjär	50
Komponenter/standardförbättringar	Linjär	14-50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 471 812	10 482 797
Hyror, lokaler	22 092	18 190
Hyror, garage	385 758	383 565
Hyror, p-platser	162 492	153 685
Hyror, övriga	93 732	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 660	-728
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 710	-530
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 467	-12 872
Elavgifter	1 200	1 200
Summa nettoomsättning	11 121 249	11 025 307

Not 3 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-292 244	-138 657
Reparationer	-519 082	-610 278
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-338 221	-331 951
Försäkringspremier	-268 702	-252 093
Kabel- och digital-TV	-589 337	-506 807
Återbäring från Riksbyggen	12 700	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 283	-12 293
Serviceavtal	-45 455	0
Sotning	0	-5 263
Obligatoriska besiktningar	-12 356	-172 611
Övriga utgifter, köpta tjänster (belysningsstolpar)	-109 293	-131 194
Snö- och halkbekämpning	-102 201	-14 985
Förbrukningsmaterial	-119 087	-108 178
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 544
Vatten	-271 673	-274 361
Fastighetsel	-791 352	-747 220
Uppvärmning	-1 301 027	-1 468 911
Sophantering och återvinning	-212 026	-203 738
Förvaltningsarvode drift	-817 273	-914 817
Summa driftskostnader	-5 778 912	-5 895 902

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-420 054	-563 293
Lokalkostnader	0	-9 261
Hyra inventarier & verktyg	-11 641	-372
IT-kostnader	-390	0
Arvode, yrkesrevisorer	-17 688	-19 298
Övriga försäljningskostnader	0	-450
Övriga förvaltningskostnader	-13 780	-2 578
Kreditupplysningar (inkasso)	-3 101	-3 151
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 055	-27 143
Representation	0	-59 220
Kontorsmateriel	-15 763	-10 941
Telefon och porto	-9 937	-20 770
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-79	-53 520
Medlems- och föreningsavgifter	-10 350	-10 350
Köpta tjänster	0	-1 045
Konsultarvoden	-14 591	-5 265
Bankkostnader	-1 377	-2 350
Övriga externa kostnader	-1 666	-4 888
Summa övriga externa kostnader	-551 471	-793 894

Not 5 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-95 200	-94 600
Sammanträdesarvoden	-42 364	-45 408
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-43 091	-79 405
Övriga kostnadsersättningar	-735	-1 643
Sociala kostnader	-21 556	-25 982
Summa personalkostnader	-202 946	-247 037

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 920 152	-1 724 057
Avskrivning Markanläggningar	-18 011	-18 011
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 938 164	-1 742 068

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen via garantikapitalbevis	68 448	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	68 448	0

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	86 645 274	83 266 240
Mark	1 120 250	1 120 250
Markanläggning	800 000	800 000
	88 565 524	85 186 490
Årets anskaffningar		
Byggnader	10 687 555	3 379 034
	10 687 555	3 379 034
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	99 253 079	88 565 524

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	14 971 647	13 247 590
Markanläggningar	342 034	324 023
	15 313 681	13 571 613

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	1 920 152	1 724 057
Årets avskrivning markanläggningar	18 011	18 011
	1 938 163	1 742 068

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	17 251 845	14 389 528
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	82 001 234	73 251 842
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	80 441 029	71 673 626
Mark	1 120 250	1 120 250
Markanläggningar	439 955	457 966

Taxeringsvärden

Bostäder	190 000 000	190 000 000
Lokaler	3 329 000	3 329 000

Totalt taxeringsvärde

	193 329 000	193 329 000
<i>varav byggnader</i>	<i>123 512 000</i>	<i>123 512 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>69 817 000</i>	<i>69 817 000</i>

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Kostnader solcellsanläggning	4 455 170	0
Kostnader frånluftåtervinning	1 650 000	
	6 105 170	0
Förändringar under året		
Upparbetade kostnader solcellsanläggning	88 945	4 455 170
Färdigställande solcellsanläggning	-4 544 115	
Upparbetade kostnader frånluftåtervinning	4 101 432	1 650 000
Färdigställande frånluftåtervinning	-5 751 432	
Upparbetade kostnader värmeoptimering plan 6	366 569	
Vid årets slut	366 569	6 105 170

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	148 090	127 058
Förutbetalda driftkostnader	8 529	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	73 438	369 747
Förutbetald kabel-tv-avgift	147 422	147 305
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 051 500	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 428 979	644 110

Not 11 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel	7 970	11 323
Transaktionskonto	4 048 806	7 352 031
Summa kassa och bank	4 066 776	7 373 354

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	71 050 787	68 467 943
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-274 656	-394 656
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 362 500	
Långfristig skuld vid årets slut	56 413 631	68 073 287

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,40%	2021-09-01	4 812 500,00	0,00	50 000,00	4 762 500,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2022-06-30	9 700 000,00	0,00	100 000,00	9 600 000,00
STADSHYPOTEK	1,78%	2022-09-30	1 936 201,00	0,00	45 828,00	1 890 373,00
STADSHYPOTEK	0,60%	2022-09-30	1 967 510,00	0,00	43 480,00	1 924 030,00
STADSHYPOTEK	1,81%	2023-03-01	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2023-04-30	4 801 232,00	0,00	53 348,00	4 747 884,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2024-01-30	8 150 500,00	0,00	50 000,00	8 100 500,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2025-04-30	2 838 000,00	0,00	28 380,00	2 809 620,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2025-06-30	2 362 000,00	0,00	23 620,00	2 338 380,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2025-09-01	0,00	3 000 000,00	22 500,00	2 977 500,00
STADSHYPOTEK	2,33%	2026-09-01	16 900 000,00	0,00	0,00	16 900 000,00
Summa			68 467 943,00	3 000 000,00	417 156,00	71 050 787,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder, av dessa lån ska föreningen amortera 150 000 kr. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 274 656 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 098 624 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 55 315 007 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	61 732	64 025
Upplupna elkostnader	25 251	41 086
Upplupna vattenavgifter	22 365	22 001
Upplupna värmekostnader	61 272	62 298
Upplupna kostnader för renhållning	15 732	16 227
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 592	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 878	26 798
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	877 330	894 037
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 153 152	1 126 472

Not Ställda säkerheter	2021-06-30	2020-06-30
Företagsinteckning	71 496 000	68 555 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

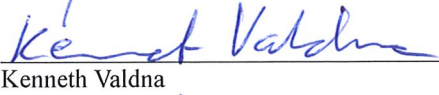
Lindköping 17/9-2021
Ort och datum



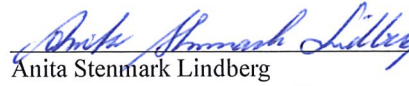
Ingvar Karlsson



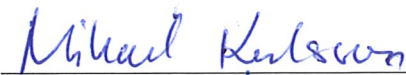
Jan-Ove Johansson



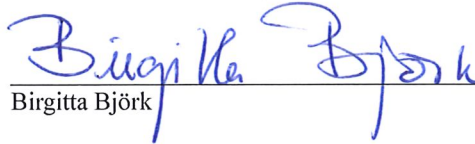
Kenneth Valdne



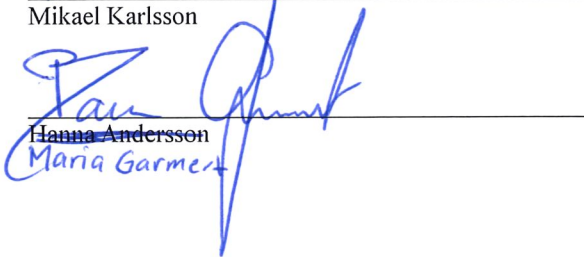
Anita Stenmark Lindberg



Mikael Karlsson



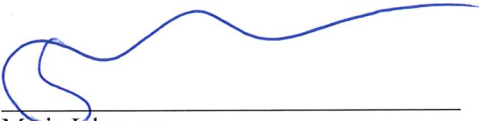
Birgitta Björk



~~Hanna Andersson~~
Maria Garmer

Vår revisionsberättelse har lämnats 7 oktober 2021, 17/9 2021

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor



Hans Möller
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Linköpingshus 22
Org. nr. 722000-3110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30.

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 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 revisorssed 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 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

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 2020-07-01 -- 2021-06-30 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 7 oktober 2021

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i BRF Linköpingshus 22, organisationsnummer 722000-3110

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i BRF Linköpingshus 22 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts 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 17/9 2021

Föreningsrevisor

Hans Möller



RBF Linköpingshus 22

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Linköpingshus 22 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



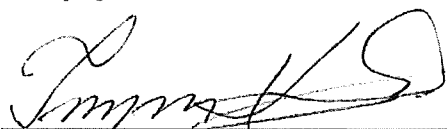
Budget 2021-2022

Bolag 216032 - RBF Linköpingshus 22
REE 216032000
Orgnr 722000-3110
Datum 2021-04-23 15:04:11

Konto	Benämning	Utfall 2019/2020	Budget 2020/2021	Prognos 2020/2021	Budget 2021/2022
3013	Hysesintäkter lokaler ej momsregistrerade	18 190	17 630	22 092	22 092
3014	Hysesintäkter garage momsregistrerade	2 833	2 125	0	0
3015	Hysesintäkter garage ej momsregistrerade	380 732	390 000	385 000	446 600
3017	Hysesintäkter p-platser ej momsregistrerade	153 685	156 000	162 000	162 000
3018	Hysesintäkter övriga objekt moms	0	88 500	0	0
3019	Hysesintäkter övriga objekt ej moms	0	0	94 000	90 000
3020	Årsavgifter, bostäder	10 482 797	10 487 000	10 471 812	10 471 812
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		11 038 237	11 141 255	11 134 904	11 192 504
HYRES- OCH avgIFTSBORTFALL		-14 130	-6 000	-15 292	-15 292
ÖVRIGA avgIFTER		1 200	1 200	1 200	1 200
ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER		141 584	0	43 499	3 000
SUMMA INTÄKTER		11 166 891	11 136 455	11 164 311	11 181 412
REPARATIONER		-610 278	-700 000	-800 000	-500 000
UNDERHÅLL		-138 657	-390 000	-187 500	-150 000
FASTIGHETSSKATT		-331 951	-403 760	-338 221	-350 940
4111	Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	-910 629	-1 019 700	-791 000	-660 000
4112	Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	-4 188	0	-10 000	-20 000
4115	Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0	0	0
4116	Pcb/radon	0	0	0	0
4117	Rabatt/återbäring från RB	0	30 000	0	0
4118	Systematiskt brandskyddsarbete	-12 293	-1 000	-3 000	-1 000
4119	Serviceavtal	0	-35 325	-55 000	-118 995
4121	Inre skötsel/städ grund	0	0	0	0
4130	Sotning	-5 263	0	0	0
4140	Obligatoriska besiktningkostnader	-4 369	0	0	0
4141	Obligatorisk ventilationskontroll OVK	-156 750	0	0	0
4142	Hissbesiktning	-11 493	-12 240	-10 442	-11 000
4190	Övriga utgifter för köpta tjänster	-131 194	-109 336	-110 000	-112 200
4191	Snö- och halkbekämpning	-14 985	-50 000	-85 000	-85 000
4610	Fastighetsel	-747 220	-799 500	-950 000	-950 000
4620	Uppvärmning	-1 468 911	-1 345 000	-1 178 000	-1 050 000
4630	Vatten	-274 361	-287 000	-270 000	-276 750
4640	Sophämtning	-202 550	-210 613	-214 000	-220 420
4642	Extra sophämtning	-1 187	0	0	0
4710	Fastighetsförsäkring	-252 093	-259 656	-268 702	-282 137
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-506 807	-572 320	-589 668	-601 461
5410	Förbrukningsinventarier	-10 639	-10 000	-21 000	-10 000
5460	Förbrukningsmaterial	-97 540	-75 000	-75 000	-76 500
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-563 293	-504 700	-420 054	-298 156
6490	Övriga förvaltningskostnader	-2 578	0	-20 000	-50 000
DRIFTSKOSTNADER		-5 378 343	-5 261 389	-5 070 866	-4 823 619

Konto Benämning	Utfall 2019/2020	Budget 2020/2021	Prognos 2020/2021	Budget 2021/2022
ÖVRIGA KOSTNADER	-230 568	-122 586	-117 468	-64 104
PERSONALKOSTNADER	-247 037	-250 868	-255 138	-257 047
AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-1 742 068	-1 918 177	-2 033 000	-2 414 000
SUMMA KOSTNADER	-8 678 902	-9 046 780	-8 802 192	-8 559 710
Rörelseresultat	2 487 989	2 089 675	2 362 118	2 621 701
RÄNTEINTÄKTER	186	14 260	0	0
RÄNTEKOSTNADER	-1 176 034	-1 250 000	-1 224 638	-1 225 000
ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER	0	0	0	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-1 175 848	-1 235 740	-1 224 638	-1 225 000
Resultat efter finansiella poster	1 312 142	853 935	1 137 480	1 396 701
Resultat före skatt	1 312 142	853 935	1 137 480	1 396 701
Årets Resultat	1 312 142	853 935	1 137 480	1 396 701
2072 Årets avsättn underhållsfond	-280 000	-280 000	-280 000	-280 000
2073 Disp.ur underh.fond/yttre fond	138 656	390 000	127 000	150 000
Underhållsfond	-141 344	110 000	-153 000	-130 000
Underhållsfond	-141 344	110 000	-153 000	-130 000
Resultat efter avsättning underhållsfond	1 170 798	963 935	984 480	1 266 701

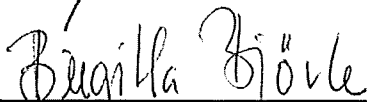
Linköping 2021



Ingvar Karlsson



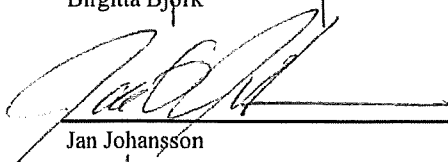
Mikael Karlsson



Birgitta Björk



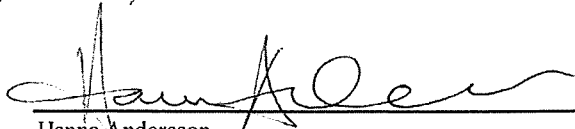
Anita Lindberg



Jan Johansson



Kennet Valdna



Hanna Andersson