

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RBF Linköpingshus 2
Org nr: 7220001981



RBF Linköpingshus nr 2

ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Den 22 november 2022 kl 18.00

Anmälan lämnas till Jerry Malm, Vasavägen 44 A

Senaste anmälningsdatum är den 20 nov 2022.

Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

Namn

Kallelse till ordinarie föreningsstämma med RBF Linköpingshus 2

Datum	Tisdagen den 22 november 2022
Tid	18.00
Plats	Föreningslokalen, D-ingången

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 har att jämte ordföranden 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 fastställelse av resultaträkning 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 skall 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 angivits i kallelsen
- T) Stämmans avslutande

Välkomna!
Styrelsen

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. högre underhålls- och reparationskostnader under året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 97% till 155%.

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 587% till 596%.

I resultatet ingår avskrivningar med 133 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 357 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Aborren 16 i Linköpings kommun med 53 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1941. Fastighetens adress är Vasavägen 44 A-I.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring tecknas individuellt av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	Summa
28	25	53

Antal hyresgäster: 0	Antal lokaler: 2
-----------------------------	-------------------------

Total bostadsarea 2 134 m²

Årets taxeringsvärde 37 236 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 33 036 000 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 240 tkr och planerat underhåll för 66 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tätning venthuvar, byte vindsluckor	66 076

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jerry Malm	Ordförande	2023
Niklas Gustafsson	Ledamot	2022
Johan Haneklou	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Joelsson	Suppleant	2022
Valdemar Brismar	Suppleant	2023
Homa Gimenez	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-07-01 då den höjdes med 2%.

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

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 779 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	1 670	1 637	1 637	1 637	1 637
Resultat efter finansiella poster	224	306	375	-543	476
Balansomslutning	7 684	7 458	7 211	6 985	7 424
Soliditet %	38	36	33	29	34
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	155				
Likviditet %	596	587	539	370	593
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	779	763	763	763	763
Ränta, kr/m ²	26	23	30	30	31
Underhållsfond, kr/m ²	1003	893	753	612	513
Lån, kr/m ²	2052	2 074	2 096	2 112	2 129

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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 098	1 906 026	428 064	305 542
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			305 542	-305 542
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-66 076	66 076	
Årets resultat				224 084
Vid årets slut	33 098	2 139 950	499 682	224 084

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	733 606
Årets resultat	224 084
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	66 076
Summa	723 765

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 723 765

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 669 668	1 636 956
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 312	28 597
Summa rörelseintäkter		1 762 980	1 665 553
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 222 168	-1 086 599
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 146	-114 017
Personalkostnader		-11 076	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-132 545	-114 081
Summa rörelsekostnader		-1 489 935	-1 314 698
Rörelseresultat		273 045	350 855
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		48	48
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 691	4 482
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 700	-49 844
Summa finansiella poster		-48 961	-45 314
Resultat efter finansiella poster		224 084	305 542
Årets resultat		224 084	305 542

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	4 734 387	4 842 786
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	239 990	221 606
Summa materiella anläggningstillgångar		4 974 377	5 064 392
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 974 877	5 064 892
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 354	7 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	103 050	83 588
Summa kortfristiga fordringar		110 404	91 463
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	2 598 563	2 304 160
Summa kassa och bank		2 598 563	2 304 160
Summa omsättningstillgångar		2 708 967	2 395 623
Summa tillgångar		7 683 844	7 460 515

Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	33 098	33 098	
Fond för yttre underhåll	2 139 950	1 906 026	
Summa bundet eget kapital	2 173 048	1 939 124	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	499 682	428 064	
Årets resultat	224 084	305 542	
Summa fritt eget kapital	723 765	733 606	
Summa eget kapital	2 896 814	2 672 730	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	3 035 003	2 308 251
Summa långfristiga skulder		3 035 003	2 308 251
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	1 344 540	2 118 392
Leverantörsskulder		173 170	126 422
Skatteskulder		4 825	7 603
Övriga skulder		44 954	49 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	184 539	177 770
Summa kortfristiga skulder		1 752 028	2 479 534
Summa eget kapital och skulder		7 683 844	7 460 515

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	Rak	100
Standardförbättringar	Rak	100
Fönster och dörrar	Rak	25–50
Passersystem	Rak	10
Tvättmaskin	Rak	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 661 868	1 629 156
Hyror, lokaler	7 800	7 800
Summa nettoomsättning	1 669 668	1 636 956

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Intäkter från pant-och överlåtelsehantering	26 785	16 351
Fakturerade kostnader	0	720
Ersättningsanspråk vattenskada lgh	10 035	2 137
Försäkringsersättningar	56 492	9 389
Summa övriga rörelseintäkter	93 312	28 597

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-66 076	0
Reparationer	-240 405	-98 185
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-80 867	-77 687
Försäkringspremier	-42 443	-42 264
Kabel- och digital-TV	-70 081	-68 039
Återbäring från Riksbyggen	4 100	3 700
Serviceavtal	-975	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-39 241
Förbrukningsinventarier	-2 575	-3 687
Vatten	-68 912	-75 900
Fastighetsel	-58 445	-56 219
Uppvärmning	-287 702	-284 382
Sophantering och återvinning	-63 795	-58 569
Förvaltningsarvode drift	-243 993	-286 126
Summa driftskostnader	-1 222 168	-1 086 599

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-68 365	-74 744
IT-kostnader	0	-801
Arvode, yrkesrevisorer	-11 625	-5 875
Övriga förvaltningskostnader	-10 849	-9 683
Kreditupplysningar	0	-2 435
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 429	-17 544
Representation	0	-595
Kontorsmateriel	0	-1 216
Bankkostnader	-1 550	-425
Övriga externa kostnader	-1 328	-700
Summa övriga externa kostnader	-124 146	-114 017

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	652 470	652 470
Mark	62 440	62 440
Tillkommande utgifter	6 845 316	6 845 316
	7 560 226	7 560 226
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 560 226	7 560 226

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-519 396	-512 898
Tillkommande utgifter	-2 198 043	-2 096 142
	-2 717 440	-2 609 041

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-6 497	-6 497
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-101 902	-101 902
	-108 399	-108 399

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-2 825 838** **-2 717 440****Restvärde enligt plan vid årets slut****4 734 388** **4 842 786****Varav**

Byggnader	126 576	133 074
Mark	62 440	62 440
Tillkommande utgifter	4 545 371	4 647 272

Taxeringsvärden

Bostäder	37 200 000	33 000 000
Lokaler	36 000	36 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Installationer	227 288	0
	227 288	0
Årets anskaffningar		
Inventarier (tvättmaskin)	42 531	227 288
	269 819	227 288
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	269 819	227 288
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-5 682	0
	-5 682	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-22 729	-5682
Inventarier	-1 418	0
	-24 147	-5682
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 147	-5682
Restvärde enligt plan vid årets slut	239 990	221 606

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 162	2 106
Förutbetalt förvaltningsarvode	82 722	64 580
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 166	16 902
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 050	83 588

Not 9 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	1 920 439	1 415 896
Transaktionskonto	678 124	888 264
Summa kassa och bank	2 598 563	2 304 160

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	4 379 543	4 426 643
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-32 780	-24 764
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 311 760	-2 093 628
Långfristig skuld vid årets slut	3 035 003	2 308 251

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,75%	2022-10-03	952 500,00	0,00	10 000,00	942 500,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2022-12-01	373 580,00	0,00	4 320,00	369 260,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2025-06-01	1 118 720,00	0,00	11 300,00	1 107 420,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2026-06-01	840 715,00	0,00	9 144,00	831 571,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2026-12-01	1 141 128,00	0,00	12 336,00	1 128 792,00
Summa			4 426 643,00	0,00	47 100,00	4 379 543,00

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån som därför klassificeras som kortfristig skuld, av dessa lån ska föreningen amortera 14 320 kr. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 32 780 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 131 120 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 903 883 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	3 716	0
Upplupna elkostnader	4 860	6 505
Upplupna vattenavgifter	4 806	2 726
Upplupna värmekostnader	11 502	11 471
Upplupna kostnader för renhållning	5 775	6 073
Upplupna revisionsarvoden	6 000	6 000
Upplupna styrelsearvoden	11 076	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	136 804	144 995
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	184 539	177 770

Not Ställda säkerheter	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	5 106 000	5 106 000


Not Eventualförpliktelser

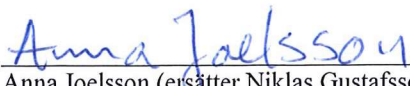
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

24/8 - 2022

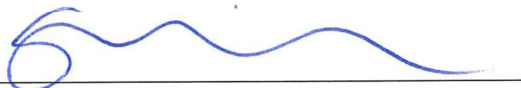
Ort och datum


Jerry Malm


Anna Joelsson (ersätter Niklas Gustafsson)


Johan Haneklou

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 / 9 2022
Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Linköpingshus 2
Org. nr 722000-1981

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30.

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 2022 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 2021-07-01 -- 2022-06-30 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 överträdelse 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

15 september 2022

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Budgetförslag resultaträkning

Konto	Benämning	Utfall		Budget		Prognos		Budget	Kommentar
		2020/2021	2021/2022	2021/2022	2021/2022	2022/2023			
3013	Hyresintäkter lokaler ej momsregistrerade	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800		
3020	Årsavgifter, bostäder	1 629 156	1 629 117	1 661 868	1 661 868	1 661 868	1 661 868		
	ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	1 636 956	1 636 917	1 669 668	1 669 668	1 669 668	1 669 668		
	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	28 597	18 000	96 814	96 814	40 322	40 322		försäkringsersättning, intäkter pant-och övertätelser
	SUMMA INTÄKTER	1 665 553	1 654 917	1 766 482	1 766 482	1 709 990	1 709 990		
	REPARATIONER	-98 185	-100 000	-225 000	-225 000	-200 000	-200 000		
	UNDERHÅLL	0	-100 000	0	0	0	0		
	FASTIGHETSSKATT	-77 687	-79 224	-80 867	-80 867	-82 484	-82 484		
4111	Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	-264 126	-252 960	-242 384	-242 384	-246 020	-246 020		periodiseringsfel, högre kosm fg år
4112	Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	0	-1 609	-1 609	0	0		Trädbeskäring
4115	Trädgårdsskötsel extra debiterat	-22 000	-22 440	0	0	0	0		
4117	Rabatt/återbäring från RB	3 700	0	0	0	0	0		
4119	Serviceavtal	0	0	-975	-975	-995	-995		Nyckelförvaltningsavtal
4190	Övriga utgifter för köpta tjänster	-39 241	-40 026	-5 000	-5 000	-5 100	-5 100		
4610	Fastighetsel	-56 219	-60 180	-57 644	-57 644	-58 509	-58 509		
4620	Uppvärmning	-284 382	-324 360	-305 330	-305 330	-306 775	-306 775		
4630	Vatten	-75 900	-77 900	-78 780	-78 780	-80 356	-80 356		
4640	Sophämning	-58 453	-54 060	-61 979	-61 979	-63 219	-63 219		
4642	Extra sophämning	-116	0	0	0	0	0		
4710	Fastighetsförsäkring	-42 264	-40 950	-42 443	-42 443	-43 292	-43 292		
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-68 039	-69 034	-69 592	-69 592	-70 636	-70 636		
5410	Förbrukningsinventarier	0	-2 000	0	0	0	0		
5460	Förbrukningsmaterial	-3 687	0	-3 000	-3 000	-3 060	-3 060		
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-74 744	-76 220	-68 365	-68 365	-69 390	-69 390		
6490	Övriga förvaltningskostnader	-9 683	-30 000	-19 560	-19 560	-19 951	-19 951		revision, fastighetsdeklaration, Bolagsverket

Konto Benämning	Utfall		Budget		Prognos		Budget 2022/2023	Kommentar
	2020/2021	2021/2022	2021/2022	2021/2022	2021/2022	2021/2022		
DRIFTSKOSTNADER	-995 154	-1 050 129	-956 661				-967 302	
ÖVRIGA KOSTNADER	-29 591	-2 000	-24 494				-24 983	pant-och överlåtelsekostnader
AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-114 081	-120 526	-114 081				-114 081	
SUMMA KOSTNADER	-1 314 698	-1 451 879	-1 401 103				-1 388 850	
Röreleresultat	350 855	203 038	365 379				321 140	
RÄNTEINTÄKTER	4 530	1 500	2 000				2 000	
RÄNTEKOSTNADER	-49 844	-52 000	-50 133				-55 575	har räknat med räntehöjning ca 0,75% på två lån, se bilaga
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-45 314	-50 500	-48 133				-53 575	
Årets Resultat	305 542	152 538	317 246				267 565	
2072 Årets avsättn underhållsfond	-300 000	-300 000	-300 000				-300 000	
2073 Disp.ur underh.fond/yttre fond	0	100 000	0				0	
Underhållsfond	-300 000	-200 000	-300 000				-300 000	
Underhållsfond	-300 000	-200 000	-300 000				-300 000	
Resultat efter avsättning underhållsfond	5 542	-47 462	17 246				-32 435	

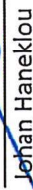
Linköping den /


Jerry Malm


Anna Joelsson


Niklas Gustafsson


Anna Joelsson


Jehan Haneklou

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, fastighetsservice 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 finansieras (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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 planliga 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 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Linköpingshus 2 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

