

RBF Linköpingshus nr 13

ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Den 29 november 2022 kl 18.00

Anmälan lämnas i brevlådan bredvid föreningslokalen, Stallgatan 4

Senaste anmälningsdatum är den 24 nov 2022.

Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

Namn

Kallelse till ordinarie föreningsstämma med RBF Linköpingshus 13

Datum Tisdagen den 29 november 2022
Tid 18.00
Plats Föreningslokalen, Stallgatan 4

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
- I) 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 styrelscordförande
- 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.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 13 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

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 har sitt säte i Linköpings kommun.

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

Bostadsrättsföreningens stadgar registrerades 2019-02-16.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 273 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 373 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Killingen 6 i Linköpings kommun mer 63 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastighetens adress är Gamla Tanneforsvägen 84 A-E, Stallgatan 4 och Lindengatan 1 C-D.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via RB-försäkring i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
12	9	30	12	0	0	63

Dessutom tillkommer:

Ilyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	10	18	33

Total bostadsarea 4 053 m²

Total lokalarea 272 m²

Årets taxeringsvärde 71 555 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 63 782 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Hyresgäst	Lokaltyp	Löptid
Asklöfs Aff & Revision	Lokal	2024-03-31
Asklöfs Aff & Revision	Lokal	2024-03-31
LOGs Energiteknik AB	Lokal	2022-06-30
Ghn Service AB	Lokal	2023-02-28
Daniel Ohlsson	Lokal	2022-06-30
Fiskeklubb	Lokal	2022-06-30

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i MO 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 229 tkr och planerat underhåll för 386 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare års utförda underhåll

Beskrivning	År
Målning balkongtak, renovering källartrappor, målning källarfönster, lagning av fasad	2017
Gemensamma utrymmen (trapphusmålning)	2018
Huskropp utvändigt (lagning av tak)	2018
Markytor (grävning)	2018
Trapphusmålning	2019
Spolning	2019
Renovering revisionsbyrå	2020
Filterbyte	2020
Grävning slukhål	2020

Tidigare års investering (ersättningskomponenten) (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Dörrar	1380
Källare	330
Ventilation	114
Installation	284
Parkeringsplats	181
Fjärrvärmesystem	167

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Relining, ventilation, lagning vägg soprum	385 663

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Nilsson	Ordförande	2023
Therese Persson	Vice ordförande	2023
Alexander Hergli	Ledamot	2022
Mathias Karlsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Ottosson	Suppleant	2022
Sofia Brantfelt	Suppleant	2023
Charlotta Andersson	Suppleant	2023
Homa Gimenez	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	
Gunilla Sivertsson	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter

Inger Karlsson

Valberedning

Göran Nilsson

Lars-Ove Gustavsson

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 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2% från och med 2022-07-01.

Årsavgifterna 2021/2022 uppgår i genomsnitt till 589 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	2 657	2 628	2 561	2 463	2 378
Resultat efter finansiella poster	100	262	316	-140	334
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	89	89	88	35	162
Balansomslutning	9 497	9 465	9 862	7 053	7 133
Soliditet %	40	39	35	44	46
Likviditet %	408	388	240	286	494
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	589	583	569	547	528
Driftkostnader, kr/m ²	489	421	445	466	350
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	394	350	332	359	314
Ränta, kr/m ²	15	15	15	9	9
Underhållsfond, kr/m ²	335	314	295	321	394
Lån, kr/m ²	1 260	1 207	1 233	772	793

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	369 547	1 357 240	1 727 315	262 461
Disposition enl. årsstämmobeslut			262 461	-262 461
Reservering underhållsfond		387 000	-387 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-385 663	385 663	
Årets resultat				100 141
Vid årets slut	369 547	1 358 577	1 988 439	100 141

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 989 775
Årets resultat	100 141
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-387 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	385 663
Summa	2 088 580

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 088 580**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 656 532	2 628 323
Övriga rörelseintäkter	Not 3	126 721	152 290
Summa rörelseintäkter		2 783 253	2 780 613
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 981 063	-1 821 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 811	-287 017
Personalkostnader	Not 6	-112 400	-89 874
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-273 100	-268 923
Summa rörelsekostnader		-2 636 374	-2 467 254
Rörelseresultat		146 879	313 360
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		12 096	12 096
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 871	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 705	-63 050
Summa finansiella poster		-46 738	-50 899
Resultat efter finansiella poster		100 141	262 461
Årets resultat		100 141	262 461

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	6 317 536	6 581 178
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	260 069	269 528
Summa materiella anläggningstillgångar		6 577 606	6 850 705
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	126 000	126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 000	126 000
Summa anläggningstillgångar		6 703 606	6 976 705
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 340
Övriga fordringar		12 730	12 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	183 038	180 604
Summa kortfristiga fordringar		195 768	194 674
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 597 709	2 293 788
Summa kassa och bank		2 597 709	2 293 788
Summa omsättningstillgångar		2 793 477	2 488 462
Summa tillgångar		9 497 082	9 465 167

Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	369 547	369 547
Fond för yttre underhåll	1 358 577	1 357 240
Summa bundet eget kapital	1 728 124	1 726 787
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 988 438	1 727 315
Årets resultat	100 141	262 461
Summa fritt eget kapital	2 088 580	1 989 775
Summa eget kapital	3 816 703	3 716 562
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 995 863
Summa långfristiga skulder		4 995 863
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	112 036
Leverantörsskulder		178 918
Skatteskulder		6 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	386 673
Summa kortfristiga skulder		684 516
Summa eget kapital och skulder	9 497 082	9 465 167

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. 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.

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	Antal år
Stomme och grund	120
Fönster	50
Fasad	30
Yttertak	30
Ventilation	20
El	20
Dörrar	50
Värme och vatten	20
Tvättstugor	15
Utemiljö	20
Garage	30
Ytskikt	25
Parkeringsplats	30
Fjärrvärmesystem	10

Markvärdet 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	2 385 756	2 362 224
Hyror, lokaler	118 602	113 910
Hyror, garage	75 600	75 600
Hyror, p-platser	77 961	77 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-450	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-937	-1 111
Summa nettoomsättning	2 656 532	2 628 323

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Kabel-tv-avgifter	108 864	108 864
Pantförskrivningar- och överlåtelseavgifter	17 857	23 853
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Övriga rörelseintäkter	0	19 394
Summa övriga rörelseintäkter	126 721	152 290

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-385 663	-306 939
Reparationer	-228 754	-147 087
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-103 137	-97 660
Försäkringspremier	-71 598	-66 211
Kabel- och digital-TV	-199 675	-179 942
Återbäring från Riksbyggen	6 200	5 200
Serviceavtal	-6 525	-35 337
Bevakningskostnader	-6 520	-2 111
Snö- och halkbekämpning(kompensation för utebliven snöröjning)	0	6 250
Förbrukningsinventarier	0	-2 282
Vatten	-94 206	-95 975
Fastighetsel	-74 782	-61 485
Uppvärmning	-523 190	-515 242
Sophantering och återvinning	-62 901	-60 350
Förvaltningsarvode drift	-230 311	-262 268
Summa driftskostnader	-1 981 063	-1 821 439

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-221 332	-218 041
Arvode, yrkesrevisorer	-11 825	-19 286
Övriga förvaltningskostnader	-17 455	-7 238
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 960	-21 569
Representation	0	-244
Kontorsmateriel	0	-2 296
Konsultarvoden	0	-16 713
Bankkostnader	-2 100	0
Övriga externa kostnader	-1 138	-1 406
Summa övriga externa kostnader	-269 811	-287 017

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-47 800	-47 600
Styrelsearvoden 2019/2020	-3 500	0
Sammanträdesarvoden	-20 710	-16 996
Sammanträdesarvoden 2019/2020	-5 225	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 260	-6 850
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare 2019/2020	-2 838	0
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 500
Sociala kostnader	-26 067	-16 928
Summa personalkostnader	-112 400	-89 874

Not 7 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 594 258	7 427 195
Mark	257 400	257 400
Tillkommande utgifter	2 202 148	2 202 148
Markanläggningar	181 250	181 250
	10 235 056	10 067 993
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	167 063
	0	167 063
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 235 056	10 235 056

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 454 207	-2 286 132
Standardförbättringar	-1 190 105	-1 104 757
Markanläggningar	-9 566	-3 524
	-3 653 878	-3 394 413

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-172 252	-168 075
Årets avskrivning tillkommande avgifter	-85 348	-85 348
Årets avskrivning markanläggning	-6 042	-6 042
	-263 642	-259 465

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-3 917 520	-3 653 878
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

6 317 536	6 581 178
------------------	------------------

Varav

Byggnader	4 967 798	5 140 050
Mark	257 400	257 400
Tillkommande avgifter	926 696	1 012 043
Markanläggningar	165 642	171 684

Taxeringsvärden

Bostäder	71 000 000	63 000 000
Lokaler	555 000	782 000

Totalt taxeringsvärde

71 555 000	63 782 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>42 555 000</i>	<i>34 782 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>29 000 000</i>	<i>29 000 000</i>
-------------------	-------------------

Not 8 Inventarier, verktyg och installation
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Installation	283 750	283 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	283 750	283 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installation	-14 222	-4 764
	-14 222	-4 764
Årets avskrivningar		
Installation	-9 458	-9 458
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 681	- 14 222
Restvärde enligt plan vid årets slut	260 069	269 528

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
252 garantikapitalbevis á 500 kronor I Intresseföreningen	126 000	126 000
Summa andra långfristiga fordringar	126 000	126 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	35 969	35 630
Förutbetalt förvaltningsarvode	109 337	107 431
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 732	37 543
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	183 038	180 604

Not 11 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel SBAB	1 714 403	1 711 532
Transaktionskonto Swedbank	883 305	582 255
Summa kassa och bank	2 597 709	2 293 788

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	5 107 899	5 219 935
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-112 036	-112 036
Långfristig skuld vid årets slut	4 995 863	5 107 899

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,35%	2024-06-30	1 949 792,00	0,00	44 612,00	1 905 180,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2024-10-30	2 300 143,00	0,00	47 424,00	2 252 719,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2029-09-30	970 000,00	0,00	20 000,00	950 000,00
Summa			5 219 935,00	0,00	112 036,00	5 107 899,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 112 036 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 448 144 kr. Skuld som amorteras senare än fem år är 4 547 719 kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	8 260	8 444
Upplupna elkostnader	6 490	4 716
Upplupna vattenavgifter	7 361	7 615
Upplupna värmekostnader	20 399	19 541
Upplupna kostnader för renhållning	6 324	5 580
Upplupna revisionsarvoden	12 000	11 800
Upplupna styrelsearvoden	84 109	80 600
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	241 730	223 318
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	386 673	361 614

Not Ställda säkerheter	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	5 400 000	5 400 000

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.

Styrelsens underskrifter

22/9-22

Ort och datum



Helena Nilsson
Ordförande



Therese Persson



Mathias Karlsson



Alexander Hergli

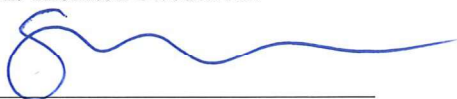
Vår revisionsberättelse har lämnats

28 / 10

2022

, 7/10-2022

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor



Gunilla Sivertsson
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Linköpingshus 13
Org. nr. 722000-2096

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, förfälskning, 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 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

28 oktober 2022

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Linköpingshus nr 13, organisationsnummer 722000-2096

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Linköpingshus nr 13 för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

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

Linköping den 7 / 10 2022



Gunilla Sivertsson
Förtroendevald revisor

Budgetförslag resultaträkning


Konto	Benämning	Utfall 2020/2021	Budget 2021/2022	Prognos 2021/2022	Budget 2022/2023	Kommentar
3013	Hysesintäkter lokaler ej momsregistrerade	113 910	113 910	118 602	118 602	
3015	Hysesintäkter garage ej momsregistrerade	75 600	75 000	75 600	75 600	
3017	Hysesintäkter p-platser ej momsregistrerade	77 700	77 550	77 961	77 961	
3020	Årsavgifter, bostäder	2 362 224	2 385 846	2 385 756	2 433 471	höjning 2% från 2021-01-01, budgethöjning 2% 22070
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		2 629 434	2 652 306	2 657 919	2 705 634	
HYRES- OCH avgIFTSBORTFALL		-1 111	-1 500	-1 387	-1 387	
3218	Digitala tjänster (Bredband, TV etc) ej moms	108 864	108 864	108 864	108 864	
ÖVRIGA avgIFTER		108 864	108 864	108 864	108 864	
ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER		43 426	20 000	21 190	21 190	
SUMMA INTÄKTER		2 780 613	2 779 670	2 786 586	2 834 301	
REPARATIONER		-147 087	-200 000	-396 507	-200 976	
UNDERHÅLL		-306 939	-300 000	0	0	
FASTIGHETSSKATT		-97 660	-101 364	-103 517	-103 517	
4111	Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	-211 396	-215 624	-215 167	-219 470	
4112	Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	-48 816	-50 000	-10 644	-10 857	städning lokal, borttag moss
4117	Rabatt/återbäring från RB	5 200	0	0	0	
4119	Serviceavtal	-35 337	-15 643	-4 500	-4 590	Securitas
4150	Bevakningskostnader	-2 111	0	0	0	
4191	Snö- och halkbekämpning	6 250	0	0	0	
4610	Fastighetsel	-61 485	-63 322	-69 836	-71 931	prishöjningar, ökad konsumtion
4620	Uppvärmning	-515 242	-521 872	-534 092	-542 103	
4630	Vatten	-95 975	-97 522	-96 066	-97 987	
4640	Sophämtning	-60 350	-68 551	-61 541	-62 772	
4710	Fastighetsförsäkring	-66 211	-69 523	-71 985	-73 425	
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-179 942	-195 012	-188 536	-191 364	

Konto	Benämning	Utfall		Prognos		Budget		Kommentar
		2020/2021	2021/2022	2021/2022	2022/2023	2022/2023	2022/2023	
4782	Extraderbiteringar teknisk förvaltning	-2 056	0	-67 000	-5 000	Intag pris relining, administrativ tid utöver avtal (injustering)		
5410	Förbrukningsinventarier	-1 200	0	0	0			
5460	Förbrukningsmaterial	-1 082	-45 000	-2 000	-62 040	Budget: gymnutrustning, grill		
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-218 041	-222 310	-221 277	-224 596			
6490	Övriga förvaltningskostnader	-7 238	-56 100	-8 200	-8 500	Bolagsverket, tryck av årsredovisning, mindre inköp etc.		
DRIFTSKOSTNADER		-1 495 032	-1 620 478	-1 550 844	-1 574 635			
ÖVRIGA KOSTNADER		-61 738	-15 000	-40 817	-41 633	revision, kostnad part-och överlåtelseavgifter		
PERSONALKOSTNADER		-89 874	-88 606	-90 105	-90 785	enligt stämmobeslut		
AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		-268 923	-193 325	-268 923	-268 923	enligt plan		
SUMMA KOSTNADER		-2 467 254	-2 518 773	-2 450 713	-2 280 469			
Rörelseresultat		313 360	260 898	335 873	553 832			
RÄNTEINTÄKTER		12 151	21	10 003	10 003	utdelning andelar, sparränta		
RÄNTEKOSTNADER		-63 050	-61 704	-61 704	-60 358	samtliga lån bundna, vänligen se separat bilaga		
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-50 899	-61 683	-51 701	-50 355			
Årets Resultat		262 461	199 214	284 173	503 478			


Konto	Benämning	Utfall 2020/2021	Budget 2021/2022	Prognos 2021/2022	Budget 2022/2023	Kommentar
2072	Årets avsättning underhållsfond	-387 000	-387 000	-387 000	-387 000 enligt stadgar	
2073	Disp.ur underh.fond/ytire fond	306 939	300 000	0	0	
	Underhållsfond	-80 061	-87 000	-387 000	-387 000	
	Underhållsfond	-80 061	-87 000	-387 000	-387 000	
	Resultat efter avsättning underhållsfond	182 400	112 214	-102 827	116 478	

Linköping den 30/6 2022


Helena Nilsson


Alexander Hergli


Therese Persson


Mathias Karlsson

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftkostnader, 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 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Linköpingshus 13 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

