

---

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Linköpingshus 2  
Org nr: 722000-1981



## **RBF Linköpingshus nr 2**

### ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Den 5 november 2024 kl 18.30

Anmälan lämnas till Jerry Malm, Vasavägen 44 A

Senaste anmälningsdatum är den 1 nov 2024.

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

---

Namn

# Kallelse till ordinarie föreningsstämma RB

## Linköpingshus nr 2

Dag: Tisdagen den 5 november 2024  
Tid: 18.30  
Plats: Föreningslokalen, D-ingången

### Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 6  |
| Balansräkning.....          | 7  |
| Kassaflödesanalys.....      | 9  |
| Noter.....                  | 10 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 till 2024-06-30

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.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 149 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 411 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 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 37 236 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 37 236 000 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 30 tkr och planerat underhåll för 0 tkr



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

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Jerry Malm                 | Ordförande         | 2025                                 |
| Tobias Block               | Ledamot            | 2024 (har avgått)                    |
| Homa Gimenez               | Ledamot Riksbyggen |                                      |

  

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Anna Joelsson              | Suppleant            | 2024                                 |
| Nickolina Hedenlund        | Suppleant            | 2024                                 |
| Johan Haneklou             | Suppleant Riksbyggen |                                      |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>         |
|----------------------------|------------------------|
| Maria Johansson            | Auktoriserad revisor   |
| Vakant                     | Förtroendevald revisor |

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 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 att höja avgifterna med 3% från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 779 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning*                               | 1 670     | 1 670     | 1 670     | 1 637     | 1 637     |
| Resultat efter finansiella poster*             | 262       | 178       | 224       | 306       | 375       |
| Soliditet %*                                   | 42        | 40        | 38        | 36        | 33        |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 99        | 98        | 94        | 98        | 90        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 779       | 779       | 779       | 763       | 763       |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 221       | 202       | 190       | 191       | 192       |
| Sparande kr/kvm*                               | 188       | 174       | 194       | 192       | 221       |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 1 963     | 1 984     | 2 005     | 2 027     | 2 048     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 2 009     | 2 030     | 2 052     | 2 074     | 2 096     |
| Räntekänslighet %*                             | 2,6       | 2,6       | 2,6       | 2,7       | 2,7       |

\* obligatoriska nyckeltal

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

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

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

#### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.



**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 33 098          | 2 383 448      | 480 268             | 178 307        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | 178 307             | -178 307       |
| Reservering underhållsfond        |                 | 300 000        | -300 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | 0              | 0                   |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | 262 098        |
| Vid årets slut                    | 33 098          | 2 683 448      | 358 574             | 262 098        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|  |                |
|--|----------------|
| Balanserat resultat                    | 658 574        |
| Årets resultat                         | 262 098        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -300 000       |
| <b>Summa</b>                           | <b>620 672</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**620 672**

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





# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 1 669 668                | 1 669 668                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 9 468                    | 17 556                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>1 679 136</b>         | <b>1 687 224</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -1 119 180               | -1 185 376               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -124 275                 | -108 566                 |
| Personalkostnader   |       | -8 286                   | -33 847                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -148 846                 | -145 008                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-1 400 587</b>        | <b>-1 472 797</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>278 549</b>           | <b>214 427</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |       | 0                        | 10                       |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 80 793                   | 33 955                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -97 244                  | -70 086                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-16 451</b>           | <b>-36 121</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>262 098</b>           | <b>178 307</b>           |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>262 098</b>           | <b>178 307</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |       | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|--|-------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |       |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |       |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |       |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 6 | 4 517 589        | 4 625 988        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 7 | 208 997          | 249 444          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |       | <b>4 726 586</b> | <b>4 875 433</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |       |                  |                  |
| Andra långfristiga fordringar                  |       | 500              | 500              |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>500</b>       | <b>500</b>       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |       | <b>4 727 086</b> | <b>4 875 933</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |       |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |       |                  |                  |
| Övriga fordringar                              |       | 11 902           | 10 762           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 8 | 62 408           | 38 327           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |       | <b>74 310</b>    | <b>49 089</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |       |                  |                  |
| Kassa och bank                                 | Not 9 | 3 083 748        | 2 788 594        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |       | <b>3 083 748</b> | <b>2 788 594</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |       | <b>3 158 058</b> | <b>2 837 683</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |       | <b>7 885 144</b> | <b>7 713 615</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     | 2024-06-30                 | 2023-06-30                 |           |
|---|----------------------------|----------------------------|-----------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |                            |                            |           |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                            |                            |           |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |                            |                            |           |
| Medlemsinsatser                                 | 33 098                     | 33 098                     |           |
| Fond för yttre underhåll                        | 2 683 448                  | 2 383 448                  |           |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      | <strong>2 716 546</strong> | <strong>2 416 546</strong> |           |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |                            |                            |           |
| Balanserat resultat                             | 358 574                    | 480 267                    |           |
| Årets resultat                                  | 262 098                    | 178 307                    |           |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       | <strong>620 672</strong>   | <strong>658 574</strong>   |           |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <strong>3 337 219</strong> | <strong>3 075 121</strong> |           |
| <strong>SKULDER</strong>                        |                            |                            |           |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |                            |                            |           |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 10                     | 1 895 923                  | 3 002 223 |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     | <strong>1 895 923</strong> | <strong>3 002 223</strong> |           |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |                            |                            |           |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 10                     | 2 390 392                  | 1 330 544 |
| Leverantörsskulder                              |                            | 34 930                     | 58 428    |
| Skatteskulder                                   |                            | 8 419                      | 6 246     |
| Övriga skulder                                  |                            | 42 027                     | 43 304    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 11                     | 176 235                    | 197 750   |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     | <strong>2 652 003</strong> | <strong>1 636 272</strong> |           |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> | <strong>7 885 144</strong> | <strong>7 713 615</strong> |           |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr  | 2023/2024      | 2022/2023      |
|--|----------------|----------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                            |                |                |
| Rörelseresultat  | 278 549        | 214 427        |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                |                |
| Avskrivningar  | 148 846        | 145 008        |
|  | <b>427 396</b> | <b>359 435</b> |
| Erhållen ränta   | 57 503         | 17 516         |
| Erlagd ränta   | -94 100        | -64 259        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>       |                |                |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)            | -1 931         | 77 764         |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)               | -47 261        | -107 587       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>            | <b>341 606</b> | <b>282 870</b> |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                            |                |                |
| Investeringar i inventarier                                | 0              | -46 063        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>            | <b>0</b>       | <b>-46 063</b> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                           |                |                |
| Amortering av lån  | -46 452        | -46 776        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>           | <b>-46 452</b> | <b>-46 776</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                    |                |                |
| Årets kassaflöde   | 295 154        | 190 031        |
| Likvida medel vid årets början                             | 2 788 594      | 2 598 563      |
| Likvida medel vid årets slut                               | 3 083 748      | 2 788 594      |
| Kassa och Bank BR  | 3 083 748      | 2 788 594      |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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. 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.

### 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

|                              | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 1 661 868                | 1 661 868                |
| Hyror, lokaler               | 7 800                    | 7 800                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>1 669 668</b>         | <b>1 669 668</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Panter och överlåtelse              | 9 238                    | 16 909                   |
| Övriga rörelseintäkter              | 230                      | 647                      |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>9 468</b>             | <b>17 556</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | 0                        | -56 502                  |
| Reparationer                         | -29 820                  | -114 180                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -86 750                  | -84 102                  |
| Försäkringspremier                   | -56 214                  | -47 508                  |
| Kabel- och digital-TV                | -79 371                  | -74 647                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 400                      | 3 400                    |
| Förbrukningsinventarier              | -18 953                  | -16 112                  |
| Vatten                               | -79 075                  | -69 470                  |
| Fastighetsel                         | -72 865                  | -79 044                  |
| Uppvärmning                          | -329 822                 | -293 664                 |
| Sophantering och återvinning         | -76 291                  | -66 608                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -290 420                 | -286 938                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 119 180</b>        | <b>-1 185 376</b>        |



## Not 5 Övriga externa kostnader

|  | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -79 221                  | -75 165                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -13 206                  | -12 125                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -10 997                  | -4 306                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -10 668                  | -11 592                  |
| Representation                             | -116                     | 0                        |
| Kontorsmateriel                            | -3 175                   | -1 251                   |
| Bankkostnader                              | -1 157                   | -2 000                   |
| Övriga externa kostnader                   | -5 735                   | -2 127                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-124 275</b>          | <b>-108 566</b>          |

## Not 6 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

|   | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                  |                  |
| Byggnader                                     | 652 470          | 652 470          |
| Mark  | 62 440           | 62 440           |
| Tillkommande utgifter                         | 6 845 316        | 6 845 316        |
|   | <b>7 560 226</b> | <b>7 560 226</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>7 560 226</b> | <b>7 560 226</b> |

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader             | -532 391          | -525 894          |
| Tillkommande utgifter | -2 401 846        | -2 299 945        |
|                       | <b>-2 934 237</b> | <b>-2 825 839</b> |

#### Årets avskrivningar

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader             | -6 497          | -6 497          |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -101 902        | -101 902        |
|   | <b>-108 399</b> | <b>-108 399</b> |

#### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>-3 042 636</b> | <b>-2 934 237</b> |
|--|-------------------|-------------------|

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

##### Varav

|                       |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Byggnader             | 113 581   | 120 078   |
| Mark                  | 62 440    | 62 440    |
| Tillkommande utgifter | 4 341 569 | 4 443 470 |

### Taxeringsvärden

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 37 200 000 | 37 200 000 |
| Lokaler  | 36 000     | 36 000     |



**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|  | 2024-06-30       | 2023-06-30      |
|--|------------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                 |
| Installationer   | 227 288          | 227 288         |
| Inventarier  | 88 594           | 42 531          |
|  | <b>315 882</b>   | <b>269 819</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                  |                 |
| Inventarier (tvättmaskin)                              | 0                | 46 063          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>315 882</b>   | <b>315 882</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                  |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                 |
| Installationer   | -51 140          | -28 411         |
| Inventarier  | - 15 298         | - 1 418         |
|  | <b>- 66 438</b>  | <b>- 29 829</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                  |                 |
| Installationer   | -22 729          | -22 729         |
| Inventarier  | -17 718          | -13 880         |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 106 885</b> | <b>- 66 438</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>208 997</b>   | <b>249 444</b>  |

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2024-06-30    | 2023-06-30    |
|---|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 42 901        | 19 611        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 19 507        | 18 716        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>62 408</b> | <b>38 327</b> |

**Not 9 Kassa och bank**

|                             | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 2 489 956        | 1 933 256        |
| Transaktionskonto           | 593 792          | 855 338          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>3 083 748</b> | <b>2 788 594</b> |





## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

|   | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|---|------------------|------------------|
| Inteckningslån  | 4 286 315        | 4 332 767        |
| Nästa års omsättning och amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -2 390 392       | -1 330 544       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>   | <b>1 895 923</b> | <b>3 002 223</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|-----------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 4,60%     | 2024-09-03          | 365 264,00          | 0,00                 | 3 672,00           | 361 592,00          |
| STADSHYPOTEK | 4,85%     | 2024-07-11          | 932 500,00          | 0,00                 | 10 000,00          | 922 500,00          |
| STADSHYPOTEK | 1,13%     | 2025-06-01          | 1 096 120,00        | 0,00                 | 11 300,00          | 1 084 820,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,00%     | 2026-06-01          | 822 427,00          | 0,00                 | 9 144,00           | 813 283,00          |
| STADSHYPOTEK | 1,23%     | 2026-12-01          | 1 116 456,00        | 0,00                 | 12 336,00          | 1 104 120,00        |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>4 332 767,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>46 452,00</b>   | <b>4 286 315,00</b> |

Under nästa verksamhetsår har föreningen tre lån som ska villkorsändras. De redovisas som kortfristiga men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 46 452 kr årligen.

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 12 687         | 9 543          |
| Upplupna elkostnader                                      | 4 713          | 5 547          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 6 019          | 5 219          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 13 826         | 11 764         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 6 485          | 6 699          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 6 000          | 6 000          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 0              | 23 182         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 126 505        | 129 796        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>176 235</b> | <b>197 750</b> |

## Not Ställda säkerheter

|                        | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 5 106 000  | 5 106 000  |

## Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Linköping, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Jerry Malm

\_\_\_\_\_  
Anna Joelsson (ersätter Tobias Block)

\_\_\_\_\_  
Homa Gimenez

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Maria Johansson  
Auktoriserad revisor





# Verification

Transaction 09222115557526044488

## Document

ÅR L2 23-24, reviderad  
Main document  
18 pages  
Initiated on 2024-09-04 10:23:58 CEST (+0200) by Homa Gimenez (HG)  
Finalised on 2024-09-04 14:12:21 CEST (+0200)

## Signatories

Homa Gimenez (HG)  
Riksbyggen  
homa.gimenez@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Homa Gimenez Rodriguez De Vera"  
Signed 2024-09-04 10:25:58 CEST (+0200)

Jerry Malm (JM)  
jerpa72@hotmail.com  
+46707662499



The name returned by Swedish BankID was "JERRY MALM"  
Signed 2024-09-04 10:39:18 CEST (+0200)

Anna Joelsson (AJ)  
ajoelsson44@gmail.com  
+46768117955



The name returned by Swedish BankID was "ANNA KARIN BIRGITTA JOELSSON"  
Signed 2024-09-04 11:35:48 CEST (+0200)

Maria Johansson (MJ)  
ID number 197611042008  
Maria@blix-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"  
Signed 2024-09-04 14:12:21 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557526044488

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



---

# 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, 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 20,6 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](http://www.riksbyggen.se)

