

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Linköpingshus 18
Org nr: 722000-2831



RBF Linköpingshus nr 18

ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Den 27 november 2024 kl 18.30

Anmälan lämnas i postbox L-18, Järdalavägen 8B

Senaste anmälningsdatum är den 20 november 2024.

Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

Namn

Kallelse till ordinarie föreningsstämma RB

Linköpingshus nr 18

Dag: Onsdagen den 27 november 2024

Tid: 18.30

Plats: Ekholmsskolans aula

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:

Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):

1. Motion angående att förgylla plätt utanför balkong på Järdalavägen 12C, lgh.1001

- t) Stämmans avslutande

Motion angående att förgylla plätt utanför balkong på Järdalavägen 12C, lgh.1001

Mötesdeltagare,

Bakgrunden till mitt förslag är att jag gärna har en plats utanför balkongen att sitta vid plattor som jag kan ställa mitt lilla bord och en stol. Det finns inga blommor utanför min balkong. Att få sätta lite växter gör att även nedanför min balkong finns växtlighet.

Jag yrkar på,

-Att få,

Alternativt 1, att föreningen lägger ut plattor som jag kan ställa ett litet cafébord och en stol på, utanför min balkong.

Alternativ 2, Jag får rätten att sätta plattor på den plätten utanför min balkong. För att ställa ett cafébord och en stol på.

-Att få sätta lite växter som de andra har utanför sina balkonger.

Att årsmötet beslutar i enlighet med motionärens önskan och att styrelsen tillsammans med motionären verkar för att detta kan verkställas.

Vänligen

Anne-Maj Björnholm

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 18 får
härmed upprätta 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 två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 965 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 325 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Riket 2,5,6 och 7 i Linköpings kommun med 210 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastigheternas adress är Järdalavägen 4-26 jämna nummer i Linköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade RB-försäkring via 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
30	60	90	30	0	0	210

Total bostadsarea: 16 035 m²

Årets taxeringsvärde 216 219 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 216 219 000 kr

Riksbyggens kontor i MO Västra Östergötland 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 Riksbyggens 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 876 tkr och planerat underhåll för 384 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	År
Energisparåtgärd	1982
Kallvattenledning	1988
Fönster energi	1994
Takrenovering	1995
Ventilation	2001
Stamrenovering	2007
Tvättstugor	2014
Renovering källartrappor	2015
Kanalrensning	2015
Säkerhetsdörrar	2016/2017
Låssystem	2016/2017
Golvbrunnar	2017/2018
Expansionskärl	2017/2018
Markytor	2017/2018
Entrédörrar och kodlås	2018/2019
Dränering	2020/2021
Garage, renovering	2020/2021
Garage, nybyggda	2020/2021
Rörisolering	2020/2021
Målning	2020/2021
Plattsättning, entréer, ventilbyte	2021/2022
OVK	2021/2022
Dränering, golvvård, belysning cykelhus	2022/2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Armaturer belysning	384 230

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Belopp (tkr)
Balkonger	2025	3 943
Yttertak, Skärmtak	2027	2 905
Fasader, fönster	2027	1 468
Gemensamma utrymmen	2028	2 155
Värmesystem i byggnad	2028	233
Tak	2029	1161
Gemensamma utrymmen	2029	1 105



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stig Granath	Ordförande	2024
Mikael Fahl	Sekreterare	2025
Leif Strömberg	Ledamot	2025
Birgitta Petri	Ledamot	2024
Royne Identeg	Ledamot	2024
Inge Öhammar	Ledamot	2024
Homa Gimenez	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Karlsson	Suppleant	2025
Markan Ljevar	Suppleant	2024
Mathias Lindblom	Suppleant	2025
Stefan Samuelsson	Suppleant	2024
Daniel Klasson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Maria Johansson	Auktoriserad revisor
Fredrik Verngren	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleant	Uppdrag
Anna -Maria Rista	Förtroendevald revisorssuppleant

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen investerat i solpaneler på tak samt individuell mätning av el i lägenheterna. Man har även köpt in en robotgräsklippare. Samtliga inveteringar har aktiverats och effekten syns i årets avskrivningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 307 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 311 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-01-01, höjning med 3%. Avgiften på garage höjdes från 220 kr till 300/400 kr/mån, p-platser från 90 kr till 120 kr/mån, även dessa ändringar genomfördes 2021-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift, men har planerat in årliga avgiftshöjningar från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 611 kr/m²/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 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	10 650	10 473	10 444	10 165	9 981
Resultat efter finansiella poster*	360	838	-117	-4 846	1 714
Soliditet %*	52	52	50	50	65
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	90	93	94	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	621	611	611	602	593
Energikostnad kr/kvm*	225	235	207	194	188
Sparande kr/kvm*	102	116	97	156	145
Skuldsättning kr/kvm*	811	820	829	838	551
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	861	871	881	890	586
Räntekänslighet %*	1,4	1,4	1,4	1,5	1,0

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	923 886	4 996 417	10 035 285	837 628
Disposition enl. årsstämmobeslut			837 628	-837 628
Reservering underhållsfond		1 042 000	-1 042 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 384 230	384 230	
Årets resultat				360 056
Vid årets slut	923 886	5 654 187	10 215 143	360 056

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	10 872 913
Årets resultat	360 056
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 042 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	384 230
Summa	10 575 199

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **10 575 199**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 649 598	10 473 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	188 564	408 602
Summa rörelseintäkter		10 838 162	10 881 970
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 767 203	-8 471 669
Övriga externa kostnader	Not 5	-474 774	-437 957
Personalkostnader	Not 6	-270 096	-239 442
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-965 392	-860 932
Summa rörelsekostnader		-10 477 465	-10 009 999
Rörelseresultat		360 697	871 971
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	6 300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	206 430	149 847
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 071	-190 490
Summa finansiella poster		-641	-34 343
Resultat efter finansiella poster		360 056	837 628
Årets resultat		360 056	837 628



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 900 451	18 788 032
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	6 623 405	339 179
Summa materiella anläggningstillgångar		25 523 855	19 127 211
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		315 000	315 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		315 000	315 000
Summa anläggningstillgångar		26 838 855	19 442 211
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		64 500	13 181
Övriga fordringar		927 898	2 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	662 077	505 514
Summa kortfristiga fordringar		1 654 475	521 106
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	5 421 335	12 463 870
Summa kassa och bank		5 421 335	12 463 870
Summa omsättningstillgångar		7 075 810	12 984 975
Summa tillgångar		32 914 665	32 427 186



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		923 886	923 886
Fond för yttre underhåll		5 654 186	4 996 417
Summa bundet eget kapital		6 578 072	5 920 303
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 215 143	10 035 285
Årets resultat		360 056	837 628
Summa fritt eget kapital		10 575 199	10 872 913
Summa eget kapital		17 175 808	16 793 216
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 787 500	9 326 856
Summa långfristiga skulder		4 787 500	9 326 856
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 025 852	4 640 268
Leverantörsskulder		572 735	297 770
Skatteskulder		38 125	29 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 337 187	1 339 561
Summa kortfristiga skulder		10 973 893	6 307 114
Summa eget kapital och skulder		33 914 665	32 427 186



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	360 697	871 971
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	965 392	860 932
	1 326 089	1 732 903
Erhållen ränta	230 697	82 174
Erlagd ränta	-188 729	-190 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 368 153	1 624 235
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 157 732	-46 458
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	262 853	-20 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten	473 274	1 557 245
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-980 594	0
Investeringar i inventarier	-6 381 442	-158 407
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 362 036	-158 406
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-153 772	-153 772
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-153 772	-153 772
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-7 042 534	1 245 066
Likvida medel vid årets början	12 463 870	11 218 803
Likvida medel vid årets slut	5 421 335	12 463 870
Kassa och Bank BR	5 421 335	12 463 870



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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	10-50
Markanläggningar	Linjär	30-50
Markinventarier	Linjär	10 år
Installationer	Linjär	20 år
Installationer (laddstolpar)	Linjär	10 år
Inventarier (Hjärtstartare, farthinder)	Linjär	5 år
Solpaneler	Linjär	30 år
IMD	Linjär	15 år
Gräsklippare	Linjär	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 796 212	9 796 212
Hyrer, lokaler	9 000	9 000
Hyrer, garage	506 400	498 720
Hyrer, p-platser	201 840	197 116
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 400	-13 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 280	-14 080
Elavgifter	154 826	0
Summa nettoomsättning	10 649 598	10 473 368

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga avgifter	400	400
Panter och överlåtelser	38 414	41 023
Intäkter övernattningslägenhet	9 400	15 400
Erhållna statliga bidrag	0	307 899
Övriga rörelseintäkter	22 997	43 884
Elintäkter solceller moms	45 070	0
Försäkringsersättningar	72 283	0
Summa övriga rörelseintäkter	188 564	408 602

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-384 230	-274 000
Reparationer (inklusive vattenskador)	-875 555	-463 873
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-414 490	-403 017
Försäkringspremier	-430 672	-371 713
Kabel- och digital-TV	-682 459	-624 715
Återbäring från Riksbyggen	300	3 200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 028
Serviceavtal	-63 793	-65 087
Bevakningskostnader	-120 003	-108 873
Snö- och halkbekämpning	-35 190	-2 787
Förbrukningsinventarier	-186 452	-308 867
Vatten	-357 107	-324 985
Fastighetsel	-1 373 094	-1 392 004
Uppvärmning	-2 096 979	-2 279 723
Sophantering och återvinning	-294 525	-270 245
Förvaltningsarvode drift	-1 452 954	-1 583 952
Summa driftskostnader	-8 767 203	-8 471 669

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-326 746	-299 231
Lokalkostnader	-5 580	-5 840
Arvode, yrkesrevisor	-16 000	-17 886
Övriga förvaltningskostnader	-6 380	-12 223
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 794	-30 734
Representation	-37 977	-58 356
Kontorsmateriel	-10 482	-2 634
Bankkostnader	-7 165	-3 369
Övriga externa kostnader	-27 651	-7 684
Summa övriga externa kostnader	-474 774	-437 957

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-109 000	-96 000
Sammanträdesarvoden	-66 171	-51 681
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-70 990	-63 859
Sociala kostnader	-23 935	-27 902
Summa personalkostnader	-270 096	-239 442

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	206 162	149 355
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	143	255
Övriga ränteintäkter	124	237
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	206 430	149 847



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 343 890	13 343 890
Mark	1 048 950	1 048 950
Standardförbättringar	14 811 749	14 811 749
Markanläggning	6 128 442	6 128 442
Markinventarier	48 841	48 841
	35 381 871	35 381 871
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar (IMD)	980 594	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 362 465	35 381 871
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 984 771	- 6 717 893
Standardförbättringar	-8 722 198	-8 316 119
Markanläggningar	-872 218	709 123
Markinventarier	-14 652	- 9 768
	-16 593 839	-15 752 903
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-266 878	-266 878
Årets avskrivning standardförbättringar	-433 318	-406 079
Årets avskrivning markanläggningar	-163 096	- 163 096
Årets avskrivning markinventarier	-4 884	- 4 884
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 462 015	-16 593 840
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 900 450	18 788 031
Varav		
Byggnader	6 092 241	6 359 119
Mark	1 048 950	1 048 950
Standardförbättringar	6 636 827	6 089 550
Markanläggningar	5 093 128	5 256 224
Markinventarier	29 305	34 189
Taxeringsvärden		
Bostäder	209 000 000	209 000 000
Lokaler	7 219 000	7 219 000
Totalt taxeringsvärde	216 219 000	216 219 000
<i>varav byggnader</i>	<i>145 153 000</i>	<i>145 153 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>71 066 000</i>	<i>71 066 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Installationer	283 233	223 076
Inventarier	98 250	0
	381 483	223 076
Årets anskaffningar		
Installationer (solpaneler)	6 325 952	60 157
Inventarier (gräsklippare)	55 490	98 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 762 925	381 483
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-39 872	-22 308
Inventarier	-2 432	0
	-42 304	-22 308
Årets avskrivningar		
Installationer	- 74 792	- 17 564
Inventarier (hjärtstartare, farthinder)	-22 425	-2 432
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 139 521	-42 304
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 623 404	339 179

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	63 831	88 194
Förutbetalda försäkringspremier	234 197	196 475
Förutbetalda driftkostnader FF	130 028	0
Förutbetalt förvaltningsarvode RB	79 498	76 803
Förutbetald kabel-tv-avgift	122 745	115 234
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 778	28 808
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	662 077	505 514

Not 11 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel SBAB	4 022 195	8 694 310
Transaktionskonto Swedbank	1 399 140	3 769 559
Summa kassa och bank	5 421 335	12 463 870

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	13 813 352	13 967 124
Nästa års omsättning och amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 025 852	-4 640 268
Långfristig skuld vid årets slut	4 787 500	9 326 856

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,70%	2024-07-30	4 538 064,00	0,00	51 568,00	4 486 496,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-04-30	4 541 560,00	0,00	52 204,00	4 489 356,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-01-30	4 887 500,00	0,00	50 000,00	4 837 500,00
Summa			13 967 124,00	0,00	153 772,00	13 813 352,00

Under nästa verksamhetsår har föreningen två 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 153 772 kr årligen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	49 929	31 587
Upplupna elkostnader	36 202	96 761
Upplupna vattenavgifter	33 466	29 159
Upplupna värmekostnader	95 067	82 061
Upplupna kostnader för renhållning	24 474	25 737
Upplupna revisionsarvoden	18 500	18 500
Upplupna styrelsearvoden	215 142	195 851
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	864 399	859 905
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 337 187	1 339 561

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	23 983 000	23 983 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Linköping, datum enligt digital signering

Stig Granath

Mikael Fahl

Leif Strömberg

Inge Öhammar

Birgitta Petri

Royne Identeg

Homa Gimenez

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Fredrik Verngren
Förtroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557530280707

Document

Årsredovisning 2023-2024, L18
Main document
20 pages
Initiated on 2024-10-25 15:42:17 CEST (+0200) by Homa Gimenez (HG1)
Finalised on 2024-10-28 11:59:52 CET (+0100)

Initiator

Homa Gimenez (HG1)
Riksbyggen
homa.gimenez@riksbyggen.se

Signatories

Stig Granath (SG)
ID number 5301181953
stig.granath1@gmail.com
+46706954632



The name returned by Swedish BankID was "Stig-Erik Lennart Granath"
Signed 2024-10-25 16:21:44 CEST (+0200)

Leif Strömberg (LS)
leif.v.stromberg@hotmail.com
+46728812754



The name returned by Swedish BankID was "LEIF VILHELM STRÖMBERG"
Signed 2024-10-26 16:22:54 CEST (+0200)

Mikael Fahl (MF)
mike@fahl.se



The name returned by Swedish BankID was "Jan Mikael Fahl"
Signed 2024-10-25 16:28:48 CEST (+0200)

Inge Öhammar (IÖ)
ingeohammar@gmail.com
+46702458376



The name returned by Swedish BankID was "Knut Inge Emanuel Öhammar"
Signed 2024-10-25 16:09:22 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557530280707

Birgitta Petri (BP)
birgitta.petri50@gmail.com
+46732468233



The name returned by Swedish BankID was "Birgitta Sofia Petri"
Signed 2024-10-27 08:40:15 CET (+0100)

Royne Identeg (RI)
royneidenteg@hotmail.se
+46727332797



The name returned by Swedish BankID was "Royne Identeg"
Signed 2024-10-26 10:01:39 CEST (+0200)

Homa Gimenez (HG2)
homa.gimenez@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Homa Gimenez Rodriguez De Vera"
Signed 2024-10-25 15:46:48 CEST (+0200)

Fredrik Verngren (FV)
f.verngren@gmail.com
+46704672738



The name returned by Swedish BankID was "Fredrik Verngren"
Signed 2024-10-27 12:41:24 CET (+0100)

Maria Johansson (MJ)
Maria@blix-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"
Signed 2024-10-28 11:59:52 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557530280707

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>



Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Linköpingshus nr 18, organisationsnummer 722000-2831

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Linköpingshus nr 18 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

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

Linköping enligt datum för digital signering

Fredrik Verngren
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557530254767

Document

Rapport f-revisor L18,23-24

Main document

1 page

*Initiated on 2024-10-25 12:34:51 CEST (+0200) by Homa
Gimenez (HG)*

Finalised on 2024-10-27 12:42:14 CET (+0100)

Initiator

Homa Gimenez (HG)

Riksbyggen

homa.gimenez@riksbyggen.se

Signatories

Fredrik Verngren (FV)

f.verngren@gmail.com

+46704672738



*The name returned by Swedish BankID was "Fredrik
Verngren"*

Signed 2024-10-27 12:42:14 CET (+0100)

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>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Linköpingshus nr 18
Org. nr. 722000-2831

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Blixt Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2023/2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557530368539

Dokument

2406 RB L18

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-10-28 08:13:43 CET (+0100) av Maria

Johansson (MJ)

Färdigställt 2024-10-28 11:58:58 CET (+0100)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2024-10-28 11:58:58 CET (+0100)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 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 18

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Linköpingshus 18 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

