

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Linköpingshus nr 17  
Org nr: 722000-2054

2023-07-01 – 2024-06-30





# Kallelse till ordinarie föreningsstämma

## Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 17

**Datum** Måndag den 18 november 2024  
**Tid** 18:00  
**Plats** Cupolen

**Dagordning** § 59 i stadgarna

### Dagordning ordinarie föreningsstämma 2024-11-18

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоорdförande 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:
  - Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet):  
Vid ordinarie föreningsstämma den 13 november 2023 beslutade stämman att anta styrelsens förslag till nya stadgar. För giltighet av beslut om stadgeändring krävs att samma lydelse av stadgarna beslutas på två efter varandra följande stämmor samt att minst 2/3-delar av de röstande röstar för att anta nya stadgarna. Mot bakgrund av ovan föreslår styrelsen att föreningsstämman antar tidigare beslutade stadgar i enlighet med tidigare utskickat förslag.

Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):

- **Motion 1:**  
Förslag om att byta ut låsen på cykelförråden till tag-system.
- **Motion 2:**  
Förslag att informationsbrevet Kontakt 17 ska finnas tillgängligt på Mitt Riksbyggen.
- **Motion 3:**  
Förslag om att särskilja vintergruset på innergården från det som läggs ut på andra ställen.
- **Motion 4:**  
Förslag att lyfta valberedarens roll i föreningsarbetet.

t) Stämmans avslutande

**Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 17**

**ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN**

Efter avslutade mötesförhandlingar bjuder föreningen på lättare  
förtäring varför anmälan erfordras.

Anmälan lämnas i styrelsens brevlåda i källaren.

Senast den 11 november.

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

---

Namn



# Motioner

## **Motion 1:**

Förslag om att byta ut låsen på cykelförråden till tag-system.

## **Styrelsens svar:**

För att kunna införa tag-system måste ett antal byggtekniska åtgärder göras, bl a att gräva för att kunna dra el och datakommunikation till förråden.

Motionen avslås med hänvisning till att detta skulle innebära en alltför hög kostnad för föreningens medlemmar.

## **Motion 2:**

Att informationsbrevet Kontakt 17 som delas ut till alla boende även ska finnas på Mitt Riksbyggen så att man har möjlighet att ta del av denna information även digitalt.

## **Styrelsen svar:**

Styrelsen ställer sig bakom förslaget och Kontakt 17 kommer fortsättningsvis att kunna läsas digitalt på Mitt Riksbyggen.

**Motion 3:**

Förslag om att särskilja vintergruset som på innergården från det som läggs ut på andra ställen. Detta för att kunna använda gruset från innergårdarna flera år i rad och att lagra det på någon av föreningens P-platser.

**Styrelsens svar:**

Riksbyggens representant i styrelsen har tittat på frågan då denna fråga kommit styrelsen till del även föregående år.

Att kunna lagra grus som inte är förorenat är en mycket god tanke och rent praktiskt skulle det ev kunna gå men det kommer att innebära en relativt stor kostnad för föreningens medlemmar.

Styrelsen beslutar att ytterligare bereda frågan för att få en tydligare bild av hur det i praktiken skulle fungera och vad kostnaden skulle bli.

Styrelsen anser att detta bör vara en fråga för Riksbyggens alla förvaltade områden för att få ekonomi i frågan.

**Motion 4:**

Förslaget är att lyfta valberedarens roll i föreningsarbetet genom att

1. Höja arvudet från 1050 kr/år till 2 500 kr/år.
2. Att styrelsen bjuder in valberedaren till ett styrelsemöte.
3. Att i Kontakt 17 i god tid innan årsmötet informera föreningens medlemmar om vikten att ställa upp som förtroendevald i förningen samt informera om valberedarens roll.

**Styrelsens svar:**

1. Storleken på arvudet är inget som styrelsen kan ansvara för utan det bestäms på årsmötet.
2. Styrelsens ställer sig bakom förslaget och välkomnar valberedningen till något av sina möten. Valberedningen är välkommen att bestämma vilket möte man vill komma på.
3. Styrelsen ställer sig bakom förslaget under förutsättning att valberedningen kommer in med texten som ska finnas i Kontakt 17 och vilken månad informationen ska finnas med.



---

# Innehållsförteckning

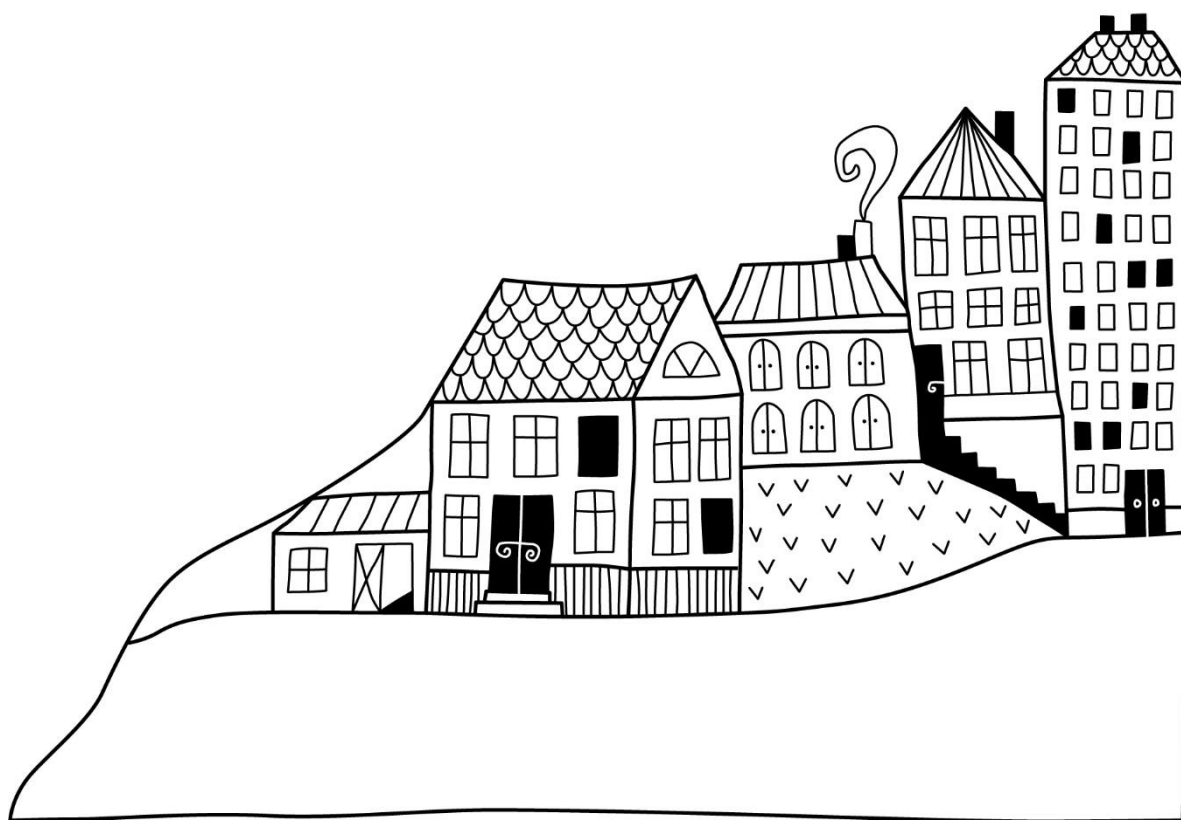
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 17  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret

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 har sitt säte i Linköpings Kommun.

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

Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-02.

I resultatet ingår avskrivningar med 638 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 661 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Offerkällan 1 i Linköpings kommun med 139 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1965-1966. Fastighetens adress är Stenbrötsgatan 11-63. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i RB-försäkring via Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
3	3	92	41	139

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	1	88	109

Total bostadsarea 12 172 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1 305 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 159 557 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 159 557 000 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 MO Västra Östergötland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 648 tkr och planerat underhåll för 112 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2024 och visar ett underhållsbehov på 904 tkr per år för de närmaste 30 åren (planerat underhåll). Med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 797 tkr (59 kr/kvm). Föreningen tillämpar komponentavskrivning och för att kunna sätta nyckeltalet sparande i relation till underhållsplanens årliga rekommenderade sparande, inkluderas ersättningskomponenter. Med hänsyn till den ingående fonden, samt inkludandet av både planerat underhåll och ersättningskomponenter, ligger underhållsplanens årliga rekommenderade sparande de närmaste 30 åren på 1 342 tkr (100 kr/m<sup>2</sup>). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Cykelförråd	2014/2015
Byte garageportar	2015/2016
Huskropp utvändigt	2016/2017
Fönster, fasader och isolering	2017/2018
Montering plåt cykelförråd, belysning, byte styrutrustning UC, isolering vindar, markytor (skärmväggar, markbelysning, lekplats, plantering, asfaltering), tak, injustering värme, ventilation	2019/2020
Fläkt, ventilation	2020/2021
Målning gym	2021/2022
Golvbrunnsbyte, asfaltering och omlimning plattor	2022/2023

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målning källare	88 361
Renovering staket	23 411



<b>Planerat underhåll &amp; komponentbyten inom 5 år</b>	<b>År</b>	<b>Tkr</b>
Målning trapphus, byte cirkulationspumpar	2024/2025	2 200
Fasad, asfaltskytor	2026/2027	4 200
Balkongplattor	2027/2028	2 300
Målningsarbeten (plåtdetaljer, dörrar)	2028/2029	600

<b>Planerat underhåll &amp; komponentbyten 5-10 år</b>	<b>År</b>
Målning takdetaljer, byte värmeväxlare & luftavfuktare	2030/2031
Målningsarbeten (källare, dörrar)	2031/2032
Byte takpapp, byte fläktmotor	2032/2033
Entrédörrar, målning takdetaljer, ventilation	2033/2034

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>
Lena Persson	Ordförande	2024
Monica Ljungström	Sekreterare	2025
Bernt Wennerberg	Vice ordförande	2024
Britt-Louise Nilsson	Ledamot	2025
Rafael Plawski	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Annika Bengtsson	Suppleant	2025
Helena Englund	Suppleant	2024
Joakim Malm	Suppleant	2024
Matthias Thorén	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Maria Johanson	Auktoriserad revisor	2024
Anna Wallenius	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Stig Holgersson	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Adrian Sokolik	2024

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 198 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 200 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 augusti 2023 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 10% från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 549 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	7 169	6 804	6 793	6 789	6 649
Resultat efter finansiella poster	23	736	525	1 353	-833
Soliditet %	39	40	37	36	50
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	91	93	93	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	549	525	525	525	515
Energikostnad kr/kvm	160	150	143	140	139
Sparande kr/kvm	57	103	83	131	119
Skuldsättning kr/kvm	1 050	1 061	1 071	1 082	484
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 163	1 175	1 186	1 198	536
Räntekänslighet %	2,1	2,2	2,3	2,3	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	
	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 737 085	3 205 213	4 714 371	736 386
Disposition enl. årsstämmobeslut			736 386	-736 386
Reservering underhållsfond		797 000	-797 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-111 772	111 772	
Årets resultat				23 095
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 737 085</b>	<b>3 890 441</b>	<b>4 765 529</b>	<b>23 095</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 450 757
Årets resultat	23 095
Årets fondreservering enligt stadgarna	-797 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	111 772
<b>Summa</b>	<b>4 788 624</b>

Styrelsen föreslår  
följande  
disposition till  
årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **4 788 624**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 168 878	6 803 523
Övriga rörelseintäkter	Not 3	157 729	226 315
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 326 607</b>	<b>7 029 838</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 093 667	-4 981 559
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 333 039	-523 331
Personalkostnader	Not 6	-129 676	-117 332
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-637 534	-610 075
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 193 916</b>	<b>-6 232 298</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>132 691</b>	<b>797 540</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	30 580
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91 810	23 620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 406	-115 354
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-109 596</b>	<b>-61 154</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>23 095</b>	<b>736 386</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>23 095</b>	<b>736 386</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 7	20 536 111	20 208 144
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	792 769	332 387
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 328 880</b>	<b>20 540 531</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	1 529 000	1 529 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 529 000</b>	<b>1 529 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 857 880</b>	<b>22 069 531</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 762	1 779
Övriga fordringar		28 625	27 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	839 886	692 655
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>870 273</b>	<b>722 327</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	2 740 080	3 439 442
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 740 080</b>	<b>3 439 442</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 610 353</b>	<b>4 161 769</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>26 468 234</b>	<b>26 231 300</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	1 737 085	1 737 085
Fond för yttre underhåll	3 890 441	3 205 213
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>5 627 526</strong>	<strong>4 942 298</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>		
Balanserat resultat	4 765 529	4 714 371
Årets resultat	23 095	736 386
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>4 788 624</strong>	<strong>5 450 757</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>10 416 150</strong>	<strong>10 393 055</strong>
<strong>SKULDER</strong>		
<strong>Långfristiga skulder</strong>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	14 017 540
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>	<strong>14 017 540</strong>	<strong>9 207 540</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	140 000
Leverantörsskulder	884 581	666 576
Skatteskulder	23 517	17 818
Övriga skulder	9 227	8 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	977 219
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>	<strong>2 034 544</strong>	<strong>6 630 706</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>	<strong>26 468 234</strong>	<strong>26 231 300</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	132 691	797 540
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	637 534	610 075
	<b>770 225</b>	<b>1 407 615</b>
Erhållen ränta	55 631	54 200
Erlagd ränta	-176 082	-110 308
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>649 774</b>	<b>1 351 507</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-111 768	-138 394
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	328 514	-217 119
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>866 521</b>	<b>995 993</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-889 750	-1 077 666
Investeringar i inventarier	-536 133	-137 243
Investeringar i pågående byggnation	0	14 830
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 425 883</b>	<b>-1 200 079</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-140 000	-140 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-140 000</b>	<b>-140 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-699 362	-344 085
Likvida medel vid årets början	3 439 442	3 783 528
Likvida medel vid årets slut	2 740 080	3 439 442
Kassa och Bank BR	2 740 080	3 439 442



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Principerna är samma som föregående år förutom att från och med 2023-07-01 redovisas fast förvaltningsarvode under övriga externa kostnader i stället för driftkostnader.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Fordringar

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

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

## Materiella anläggningstillgångar

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad Dörrar	Linjär	52
Byggnad El	Linjär	40-72
Byggnad Fönster	Linjär	50
Byggnad Stomme och grund	Linjär	135
Byggnad Tak	Linjär	36-50
Byggnad Tvättstugeutrustning	Linjär	52
Byggnad Värmesystem	Linjär	25-48
Byggnad Inventarier	Linjär	50
Byggnad Ventilation	Linjär	25
Markanläggningar	Linjär	20-40
Markinventarier	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	15
Byggnad specialanpassningar	Linjär	15

Markvärdet 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	6 684 203	6 391 548
Hyror, lokaler	944	944
Hyror, garage	321 960	280 600
Hyror, p-platser	207 869	156 495
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 331	-14 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-33 767	-12 064
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 168 878</b>	<b>6 803 523</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Pantförskrivning- och överlåtelseavgifter	24 767	25 353
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-3
Erhållna statliga bidrag	0	82 891
Övriga rörelseintäkter*	37 123	34 085
Försäkringsersättningar	95 850	83 989
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>157 729</b>	<b>226 315</b>

\*Intäkt från elbilsladdning samt andrahandsuthyrningar

## Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-111 772	-35 275
Reparationer	-647 640	-376 995
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-262 140	-255 195
Försäkringspremier	-271 010	-233 948
Kabel- och digital-TV	-245 448	-242 512
Återbäring från Riksbyggen	2 300	17 800
Serviceavtal	-7 578	0
Obligatoriska besiktningar	-21 625	-26 770
Förbrukningsinventarier	-52 879	-64 831
Vatten	-275 445	-255 225
Fastighetsel	-407 810	-428 489
Uppvärmning	-1 469 894	-1 341 578
Sophantering och återvinning	-267 282	-212 399
Förvaltningsarvode drift	0*	-1 495 853
Fastighetsskötsel extra	-55 443	-30 290
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 093 667</b>	<b>-4 981 559</b>

\* Ändring redovisningsprincip där fast förvaltningsarvode bokas som övriga externa kostnader

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-2 089 384	-389 665
Lokalkostnader	0	-4 688
IT-kostnader	-7 294	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 713	-17 938
Övriga förvaltningskostnader	-94 866	-29 325
Kreditupplysningar	-375	-682
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 487	-24 728
Representation	-8 151	-34 891
Kontorsmateriel	-12 913	-5 214
Medlems- och föreningsavgifter	-6 950	-6 950
Konsultarvoden	-76 877	0
Bankkostnader	-6 030	-2 737
Övriga externa kostnader	0	-6 513
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 333 039</b>	<b>-523 331</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Sammanträdesarvoden	-51 100	-46 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-61 664	-58 531
Sociala kostnader	-16 912	-12 601
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-129 676</b>	<b>-117 332</b>



**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	35 796 659	35 046 300
Mark	527 740	527 740
Markanläggning	3 707 714	3 493 273
Markinventarier	112 867	0
	<b>40 144 980</b>	<b>39 067 313</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	889 750	750 358
Markanläggning	0	214 441
Markinventarier	0	112 867
	<b>889 750</b>	<b>1 077 666</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>41 034 730</b>	<b>40 144 979</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-18 108 393	-17 747 861
Markanläggningar	-1 817 156	-1 637 131
Markinventarier	-11 287	0
	<b>-19 936 836</b>	<b>-19 384 992</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-370 472	-360 531
Årets avskrivning markanläggningar	-180 025	-180 025
Årets avskrivning markinventarier	-11 287	-11 287
	<b>-561 783</b>	<b>-551 843</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-20 498 619</b>	<b>-19 936 835</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>20 536 111</b>	<b>20 208 144</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	18 207 544	17 688 266
Mark	527 740	527 740
Markanläggningar	1 710 534	1 890 558
Markinventarier	90 293	101 580
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	156 000 000	156 000 000
Lokaler	3 557 000	3 557 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>159 557 000</b>	<b>159 557 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>108 301 000</i>	<i>108 301 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>51 256 000</i>	<i>51 256 000</i>



## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	53 695	53 695
Inventarier och verktyg	256 868	119 625
Installationer	155 388	155 388
	<b>465 951</b>	<b>328 708</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	256 508	137 243
Installationer	279 625	0
	<b>536 133</b>	<b>137 243</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 002 084</b>	<b>465 951</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	-7 159	-1 790
Inventarier och verktyg	-104 457	-61 953
Installationer	-21 948	-11 588
	<b>-133 564</b>	<b>-75 332</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner	-5 370	-5 370
Inventarier och verktyg	-53 808	-42 504
Installationer	-16 573	-10 359
	<b>-75 751</b>	<b>-58 232</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-209 315</b>	<b>-133 564</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>792 769</b>	<b>332 387</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner	41 166	46 536
Inventarier och verktyg	355 111	152 411
Installationer	396 492	133 440

## Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
3058 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	1 529 000	1 529 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>1 529 000</b>	<b>1 529 000</b>





**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	36 179	0
Förutbetalda försäkringspremier	147 350	123 660
Förutbetalt förvaltningsarvode	532 044	512 648
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 757	56 347
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 557	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>839 886</b>	<b>692 655</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	2 099 808	2 046 105
Transaktionskonto	640 272	1 393 337
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 740 080</b>	<b>3 439 442</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	14 157 540	14 297 540
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-140 000	-100 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-4 990 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>14 017 540</b>	<b>9 207 540</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,00%	2024-10-30	1 242 540,00	0,00	40 000,00	1 202 540,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2025-01-30	8 065 000,00	0,00	60 000,00	8 005 000,00
STADSHYPOTEK	3,39%	2026-12-30	4 990 000,00	0,00	40 000,00	4 950 000,00
<b>Summa</b>			<b>14 297 540,00</b>	<b>0,00</b>	<b>140 000,00</b>	<b>14 157 540,00</b>

\*Senast kända räntesatser



**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Upplupna sociala avgifter	15 621	0
Upplupna räntekostnader	45 189	19 865
Upplupna elkostnader	22 327	24 807
Upplupna vattenavgifter	22 772	20 622
Upplupna värmekostnader	60 838	53 534
Upplupna kostnader för renhållning	21 648	17 720
Upplupna revisionsarvoden	14 963	13 500
Upplupna styrelsearvoden	108 648	114 904
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 404	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	593 809	582 383
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>977 219</b>	<b>847 335</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Fastighetsinteckning	14 622 600	14 622 600



## Styrelsens underskrifter

---

Linköping

Datum (enligt digital signering)

---

Lena Persson

---

Monica Ljungström

---

Bernt Wennerberg

---

Britt-Louise Nilsson

---

Rafael Plawski

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

---

Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

---

Anna Wallenius  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557530174487

## Dokument

Årsredovisning Rbf Linköpingshus nr 17 (2023-2024)  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2024-10-24 15:00:21 CEST (+0200) av Matthias  
Thorén (MT)  
Färdigställt 2024-10-28 15:14:09 CET (+0100)

## Initierare

Matthias Thorén (MT)  
Riksbyggen  
matthias.thoren@riksbyggen.se

## Signerare

Lena Persson (LP)  
evaannalenapersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva  
Anna-Lena Persson"  
Signerade 2024-10-24 17:09:14 CEST (+0200)

Monica Ljungström (ML)  
monica.ljungstrom@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Monica Elisabeth Ljungström"  
Signerade 2024-10-25 18:44:33 CEST (+0200)

Bernt Wennerberg (BW)  
bernt.wennerberg51@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BERNT ERIK WENNERBERG"  
Signerade 2024-10-24 18:37:03 CEST (+0200)

Britt-Louise Nilsson (BN)  
brittlouisenilsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Britt-Louise Nilsson"  
Signerade 2024-10-24 15:53:24 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557530174487

Rafael Plawski (RP)  
Rafael.Plawski@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Rafal Plawski"  
Signerade 2024-10-25 09:23:28 CEST (+0200)

Anna Wallenius (AW)  
annawalle@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anna Gunilla Wallenius"  
Signerade 2024-10-28 08:20:03 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maria Eva-Lotta Johansson"  
Signerade 2024-10-28 15:14:09 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>





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Linköpingshus nr 17  
Org. nr. 722000-2054

### 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 uppger, 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, förfalskning, 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.

## 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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, medelsförvaltningen 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 överträdelse 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 09222115557530423457

## Dokument

**2406 RB L17**

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2024-10-28 15:12:28 CET (+0100) av Maria*

*Johansson (MJ)*

*Färdigställt 2024-10-28 15:12:59 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 15:12:59 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>





# Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 17, organisationsnummer 722000-2054.

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 17 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

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

Linköping

Datum (enligt digital signering)

Anna Wallenius

Föreningsrevisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557530171586

## Dokument

### Rapport föreningsrevisor L 17

Huvuddokument

1 sida

*Startades 2024-10-24 14:42:00 CEST (+0200) av Matthias Thorén (MT)*

*Färdigställt 2024-10-28 07:59:56 CET (+0100)*

## Initierare

Matthias Thorén (MT)

Riksbyggen

*matthias.thoren@riksbyggen.se*

## Signerare

Anna Wallenius (AW)

*annawalle@yahoo.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"Anna Gunilla Wallenius"*

*Signerade 2024-10-28 07:59:56 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 innehåsa 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 skuldtynad 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.





---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 17

---

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Linköpingshus nr 17 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)

