

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Ljungsbrohus 1
Org nr: 722000-2872



RB Brf Ljungsbrohus nr 1

ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Efter avslutade mötesförhandlingar bjuder föreningen på ostsmörgås och kaffe varför anmälan erfordras. Anmälan lämnas till Viola Edström, Adamstorpsvägen 3E. Senaste anmälningdatum är den 22 november.

Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

Namn

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

RB Brf Ljungsbrohus nr 1

Dag: Onsdagen den 29 november 2023
Tid: 18.00
Plats: Ljungsbro café och secondhand, Centralplan 5

Dagordning § 59 i stadgarna

- 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 samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:

Den 1 januari 2023 skedde en del ändringar i bostadsrättslagen. Med anledning av det har Riksbyggen uppdaterat sina normalstadgar. Styrelsen föreslår att föreningsstämman antar Riksbyggens nya normalstadgar som finns att tillgå på Mitt Riksbyggen Jämförelsedokument finns i bilaga 1. Vid behov, be någon i styrelsen om hjälp om du inte kommer åt de nya stadgarna på Mitt Riksbyggen.

- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Budget

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ljungsbrohus 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-07-01 till 2023-06-30

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.

Under verksamhetsåret har två av föreningens lån omsatts. Det första per 2023-03-30 bands på 5 år, ränta 3,71%. Det andra per 2023-06-01 bands på 5 år, ränta 4,01%. Se not 12.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 416 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 336 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malfors 4:98 i Linköpings kommun. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Norra Cloettavägen 11-13 och Adamstorpsvägen 1-3 i Ljungsbro.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB-försäkring via Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	17
3 rum och kök	13

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	24
Antal garage	12
Antal p-platser	27

Total bostadsarea 2 144 m²

Årets taxeringsvärde	23 708 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 708 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Ljungsbro Badmintonklubb	35	2025-12-31
Ljungsbro Badmintonklubb	20	2025-12-31
Lejonfastigheter	534	2028-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 34% av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västra Östergötland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 350 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Större reparationer avser kostnader för vattenskador ca 104 tkr, slamsugning av brunnar ca 71 tkr samt taksäkerhet gruppboende ca 24 tkr. Ersättning från försäkringsbolag har erhållits med ca 68 tkr. Föreningen har även erhållit elstöd med ca 10 tkr.

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: Avsättning för verksamhetsåret har skett med 46 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte ytterdörr gruppboende	2017
Renovering asfaltsytor	2017
Byte dörrar lägenheter, loftgångar, trapphus och källare inkl. passersystem, skärmtak källarnedgångar.	2020

Planerat underhåll	Enligt plan
Byte garageportar	
Byte stamventiler, radiatorventiler och termostater	
Byte låssystem	
Renovering balkonger och loftgångar	
Översyn balkongplattor	
Målning i allmänna utrymmen	
Målning träpanel och fönster	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Viola Edström	Ordförande	2024
Stanley Svensson	Vice ordförande	2024
Jenny Dandanell	Sekreterare	2023
Maja Hillered	Ledamot	2023 Avflyttad 2023-08-31
Emma Sander	Ledamot	2024
Mathias Karlsson	Ledamot Riksbyggen	T o m 2023-08-31
Daniel Klasson	Ledamot Riksbyggen	Fr o m 2023-09-01

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Di Yuan	Suppleant	2023
Jeanette Andersson	Suppleant	2024 Avflyttad 2023-06-30
Sverker Dandanell	Suppleant	2024
Ann Thosteman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Veine Drott	Förtroendevald revisor	2023
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2023

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Clas Niklasson	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sverker Dandanell	2023
Emma Sander	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under rådande omständigheter på världsmarknaden har elpriset höjts markant under året, vilket resulterar i höjda elkostnader. Även låneräntorna har höjts väsentligt under året. Föreningen har till dags dato påverkats både gällande höjda elpriser och räntekostnader och följer händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

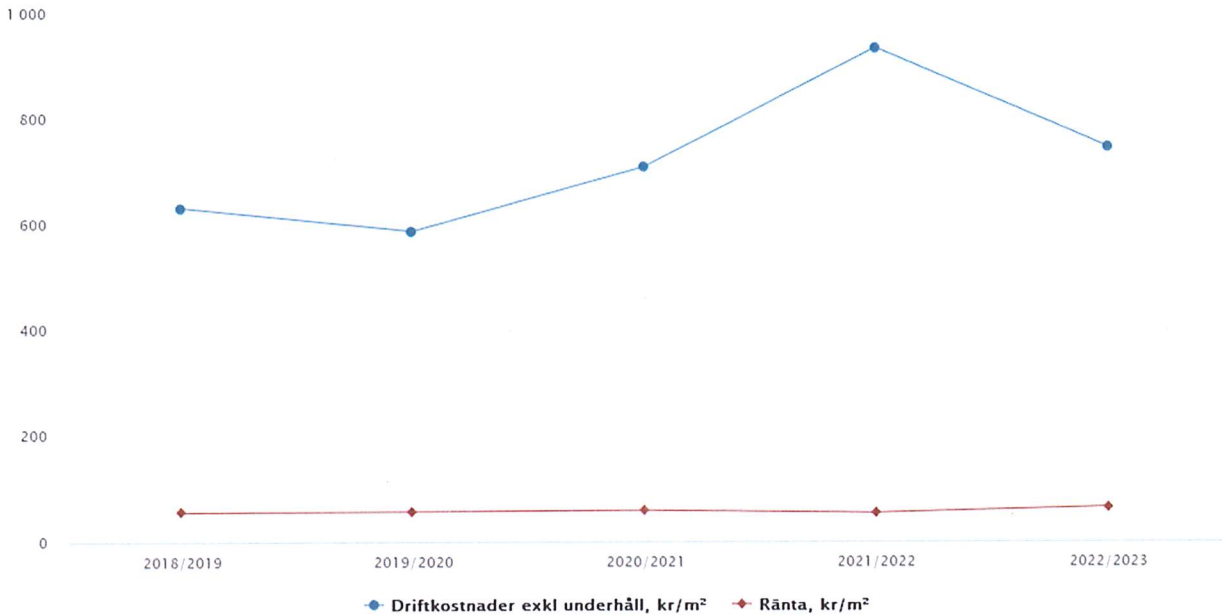
Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-07-01 då avgifterna höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2023-07-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 636 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 204	2 150	2 131	2 114	2 048
Resultat efter finansiella poster	-80	-253	34	186	110
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	46	46	49	43	72
Balansomslutning	15 962	16 319	16 798	16 847	14 196
Soliditet %	36	36	37	36	42
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	229	69	80	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	229	187	191	190	203
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	636	630	624	618	588
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	745	933	708	587	631
Ränta, kr/m ²	64	53	58	56	55
Underhållsfond, kr/m ²	534	470	407	339	279
Lån, kr/m ²	4 494	4 568	4 641	4 714	3 616

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	216 626	4 587 731	1 008 242	333 787	-253 351
Disposition enl. årsstämmobeslut				-253 351	253 351
Reservering underhållsfond			136 000	-136 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-80 381
Vid årets slut	216 626	4 587 731	1 144 242	-55 564	-80 381

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	80 436
Årets resultat	-80 381
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-136 000
Summa	-135 945

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-135 945**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 204 269	2 150 343
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 270	341 191
Summa rörelseintäkter		2 312 540	2 491 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 596 795	-2 001 324
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 695	-155 790
Personalkostnader	Not 6	-82 117	-64 290
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-415 907	-414 298
Summa rörelsekostnader		-2 264 514	-2 635 702
Rörelseresultat		48 025	-144 169
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 020	4 896
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 016	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 442	-114 092
Summa finansiella poster		-128 406	-109 183
Resultat efter finansiella poster		-80 381	-253 351
Årets resultat		-80 381	-253 351

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	14 213 082	14 584 991
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	159 318	203 317
Summa materiella anläggningstillgångar		14 372 401	14 788 307
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	51 000	51 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		14 423 401	14 839 307
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		403	3 007
Övriga fordringar		20 888	20 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	269 957	293 109
Summa kortfristiga fordringar		291 248	316 771
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 247 355	1 162 701
Summa kassa och bank		1 247 355	1 162 701
Summa omsättningstillgångar		1 538 603	1 479 472
Summa tillgångar		15 962 004	16 318 779

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 804 357	4 804 357	
Fond för yttre underhåll	1 144 242	1 008 242	
Summa bundet eget kapital	5 948 599	5 812 599	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-55 564	333 787	
Årets resultat	-80 381	-253 351	
Summa fritt eget kapital	-135 945	80 436	
Summa eget kapital	5 812 654	5 893 035	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 478 398	8 268 158
Summa långfristiga skulder		9 478 398	8 268 158
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	157 260	1 524 760
Leverantörsskulder		71 008	187 467
Skatteskulder		5 015	2 635
Övriga skulder		34 753	45 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	402 916	397 201
Summa kortfristiga skulder		670 952	2 157 586
Summa eget kapital och skulder		15 962 004	16 318 779

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	76
Dörrar	Linjär	40
Elinstallationer	Linjär	55
Elinstallationer, passersystem	Linjär	10
Fasad	Linjär	55
Skärmtak källarnedgångar	Linjär	20
Va installationer	Linjär	41
Ventilation	Linjär	57
Värmesystem	Linjär	27
Värmesystem, styr och regler	Linjär	19
Tvättmaskiner	Linjär	5
Markanläggning, gräsarmering	Linjär	10
Installation	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Brandcentral	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 364 503	1 350 991
Balkongtillägg	39 600	39 600
Hyror, lokaler	744 793	709 843
Hyror, garage	36 250	35 735
Hyror, p-platser	28 080	27 270
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 601	-4 502
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 058
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 356	-6 198
Rabatter	0	-1 338
Summa nettoomsättning	2 204 269	2 150 343

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 575	3 332
Fakturerade kostnader bevakning	21 386	5 602
Övriga rörelseintäkter	1 625	1 968
Elstöd	10 481	0
Försäkringsersättningar	68 203	330 289
Summa övriga rörelseintäkter	108 270	341 191

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Reparationer	-350 267	-741 118
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-87 331	-85 256
Försäkringspremier	-56 076	-52 677
Kabel- och digital-TV	-51 466	-48 439
Återbäring från Riksbyggen	5 300	8 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-25 733	-30 546
Sotning	-3 433	-2 726
Bevakningskostnader	-27 553	-11 739
Snö- och halkbekämpning	-67 510	-49 682
Statuskontroll	0	-24 083
Förbrukningsinventarier	-8 823	-7 935
Vatten	-51 631	-51 838
Fastighetsel	-52 998	-46 617
Uppvärmning	-338 025	-330 725
Sophantering och återvinning	-76 052	-66 241
Förvaltningsarvode drift	-405 197	-459 801
Summa driftskostnader	-1 596 795	-2 001 324

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-131 285	-129 249
Arvode, yrkesrevisorer	-12 700	-12 125
Övriga förvaltningskostnader	-1 669	-2 960
Kreditupplysningar	-790	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 508	-5 023
Kontorsmateriel	-1 113	-2 694
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	114
Medlems- och föreningsavgifter	-1 700	-1 700
Konsultarvoden	-10 931	0
Bankkostnader	-2 000	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-169 695	-155 790

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Styrelsearvoden	-33 000	-28 250
Sammanträdesarvoden	-28 000	-20 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 200	-2 900
Sociala kostnader	-16 917	-13 140
Summa personalkostnader	-82 117	-64 290

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	20 103 324	20 006 782
Mark	70 100	70 100
Markanläggning	90 000	90 000
	20 263 424	20 166 882
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	96 542
	0	96 542
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 263 424	20 263 424
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 655 933	-5 294 634
Markanläggningar	-22 500	-13 500
	-5 678 433	-5 308 134
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-362 908	-361 299
Årets avskrivning markanläggningar	-9 000	-9 000
	-371 908	-370 299
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 050 341	-5 678 433
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 213 083	14 584 991
Varav		
Byggnader	14 084 483	14 447 391
Mark	70 100	70 100
Markanläggningar	58 500	67 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	20 347 000	20 347 000
Lokaler	3 361 000	3 361 000
Totalt taxeringsvärde	23 708 000	23 708 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 399 000</i>	<i>17 399 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 309 000</i>	<i>5 309 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	146 555	146 555
Installationer	146 875	146 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	293 430	293 430
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-74 202	-44 891
Installationer	-15 911	-1 224
	-90 113	-46 115
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-29 311	-29 311
Installationer	-14 688	-14 688
	-43 999	-43 998
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-103 512	-74 202
Installationer	-30 599	-15 911
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-134 111	-90 113
Restvärde enligt plan vid årets slut	159 318	203 317
Varav		
Inventarier och verktyg	43 042	72 353
Installationer	116 276	130 964

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Garantikapitalbevis i Intresseföreningen 102 st à 500 kr	51 000	51 000
Summa andra långfristiga fordringar	51 000	51 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	29 641	26 435
Förutbetalt förvaltningsarvode	127 068	120 650
Upplupen försäkringsersättning	68 203	123 320
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 045	22 704
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	269 957	293 109

Not 11 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Transaktionskonto Swedbank	1 247 355	1 162 701
Summa kassa och bank	1 247 355	1 162 701

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	9 635 658	9 792 918
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-157 260	-142 260
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-1 382 500
Långfristig skuld vid årets slut	9 478 398	8 268 158

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,05%	2024-12-01	2 437 500,00	0,00	25 000,00	2 412 500,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2025-06-01	1 860 000,00	0,00	20 000,00	1 840 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2026-06-01	223 560,00	0,00	37 260,00	186 300,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2026-06-01	2 686 858,00	0,00	60 000,00	2 626 858,00
STADSHYPOTEK	3,13%	2027-06-01	1 202 500,00	0,00	0,00	1 202 500,00
STADSHYPOTEK	3,71%	2028-03-30	917 500,00	0,00	10 000,00	907 500,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2028-06-01	465 000,00	0,00	5 000,00	460 000,00
Summa			9 792 918,00	0,00	157 260,00	9 635 658,00

*Senast kända räntesatser

Kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 157 260 kr årligen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	1 636	3 156
Upplupna driftskostnader	26 454	25 417
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	31 592	29 749
Upplupna revisionsarvoden	12 700	12 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 808
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	330 533	316 946
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	402 916	397 201

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	10 210 000	10 210 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen följer händelseutvecklingen vad gäller ökade kostnader noga, och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet

Styrelsens underskrifter

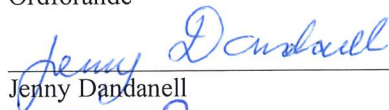
Linköping den 21 september 2023



Viola Edström
Ordförande



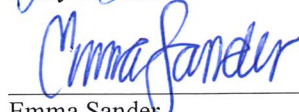
Stanley Svensson



Jenny Dandanell



Di Yuan ersätter Maja Hillered

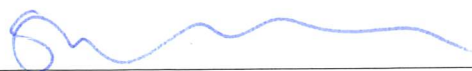


Emma Sander

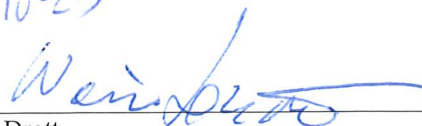


Daniel Klasson

Min revisionsberättelse har lämnats 6 / 11 2023, 15/10-23



Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Veine Drott
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Ljungsbrohus 1
Org. nr. 722000-2872

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

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 2022/2023 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorers 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 6 november 2023


Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RB Brf Ljungsbrohus nr 1, organisationsnummer 722000-2872

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RB Brf Ljungsbrohus nr 1 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30. 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 den 15/10 2023



Veine Björk Drott
Förtroendevald revisor

Budget 2023/2024

Bolag 216101 - RBF Ljungsbrohus 1
 REE 216101000
 Orgnr 7220002872
 Datum 2023-04-27 11:00:56

Konto	Benämning	Utfall 2021/2022	Budget 2022/2023	Prognos 2022/2023	Budget 2023/2024
	ÅRSavgifter och hyror	2 123 839	2 138 000	2 172 000	2 262 000
	HYRES- OCH avgiftsbortfall	-13 096	-12 000	-9 000	-9 000
	ÖVRIGA avgifter	39 600	40 000	40 000	40 000
	ÖVRIGA förvaltningsintäkter	341 191	4 000	20 000	20 000
	SUMMA intäkter	2 491 534	2 170 000	2 223 000	2 313 000
	REPARATIONER	-741 118	-300 000	-300 000	-300 000
	UNDERHÅLL	0	-300 000	0	-50 000
	FASTIGHETSSKATT	-85 256	-94 000	-88 000	-90 000
4111	Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	-359 089	-364 000	-363 000	-381 000
4117	Rabatt/återbäring från RB	8 100	0	0	0
4118	Systematiskt brandskyddsarbete	-30 546	-10 000	-13 000	-10 000
4130	Sotning	-2 726	0	-2 000	-2 000
4141	Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	-30 000	0	-30 000
4145	Statuskontroll	-24 083	0	0	0
4150	Bevakningskostnader	-11 739	-25 000	-25 000	-25 000
4191	Snö- och halkbekämpning	-49 682	-25 000	-55 000	-50 000
4610	Fastighetsel	-46 617	-44 000	-58 000	-60 000
4620	Uppvärmning	-330 725	-343 000	-340 000	-345 000
4630	Vatten	-51 838	-61 000	-54 000	-57 000
4640	Sophämtning	-66 241	-70 000	-85 000	-88 000
4710	Fastighetsförsäkring	-52 677	-58 000	-56 000	-59 000
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-48 439	-49 000	-52 000	-54 000
4782	Extradebiteringar teknisk förvaltning	-100 713	-50 000	-25 000	-50 000
5460	Förbrukningsmaterial	-7 935	-3 000	-10 000	-5 000
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-129 249	-133 000	-133 000	-139 000
	DRIFTSKOSTNADER	-1 304 199	-1 265 000	-1 271 000	-1 355 000
	ÖVRIGA KOSTNADER	-26 541	-32 000	-30 000	-32 000
	PERSONALKOSTNADER	-64 290	-65 000	-66 000	-69 000
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-414 298	-425 000	-416 000	-416 000
	SUMMA KOSTNADER	-2 635 702	-2 481 000	-2 171 000	-2 312 000
	Rörelseresultat	-144 168	-311 000	52 000	1 000

Konto	Benämning	Utfall 2021/2022	Budget 2022/2023	Prognos 2022/2023	Budget 2023/2024
	RÄNTEINTÄKTER	4 909	0	8 000	5 000
	RÄNTEKOSTNADER	-114 092	-131 000	-139 000	-164 000
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-109 183	-131 000	-131 000	-159 000
	Årets Resultat	-253 351	-442 000	-79 000	-158 000
	2072 Årets avsättn underhållsfond	-136 000	-132 000	-136 000	-136 000
	2073 Disp.ur underh.fond/yttre fond	0	300 000	0	50 000
	Underhållsfond	-136 000	168 000	-136 000	-86 000
	Resultat efter avsättning underhållsfond	-389 351	-274 000	-215 000	-244 000

Ljungsbro, datum enligt digital signering

Viola Edström

Stanley Svensson

Jenny Dandanell

Maja Hillered

Mathias Karlsson

Emma Sander

Verifikat

Transaktion 09222115557492748405

Dokument

Budget 2023-2024 för signering

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-05-15 10:53:56 CEST (+0200) av Ann Thosteman (AT)

Färdigställt 2023-05-26 11:27:58 CEST (+0200)

Initierare

Ann Thosteman (AT)

Riksbyggen

ann.thosteman@riksbyggen.se

Signerande parter

Viola Edström (VE)

edstrom.viola@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Viola Edström"

Signerade 2023-05-15 14:37:52 CEST (+0200)

Stanley Svensson (SS)

stanley.svensson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STANLEY SVENSSON"

Signerade 2023-05-15 16:21:58 CEST (+0200)

Jenny Dandanell (JD)

jenny.dandanell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jenny Dandanell"

Signerade 2023-05-26 11:27:58 CEST (+0200)

Maja Hillered (MH)

maja.hillered@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAJA HILLERED"

Signerade 2023-05-15 14:35:51 CEST (+0200)

Mathias Karlsson (MK)

Mattias.Karlsson@riksbyggen.se

Emma Sander (ES)

emma.sander@saabgroup.com



Verifikat

Transaktion 09222115557492748405



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATHIAS KARLSSON"
Signerade 2023-05-15 11:16:02 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMMA SANDER"
Signerade 2023-05-15 12:52:17 CEST (+0200)*

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 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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 Ljungsbrohus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Ljungsbrohus 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

