

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Linköpingshus nr 10
Org nr: 722000-2120



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 10 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 till 2024-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-08-15.

I resultatet ingår avskrivningar med 357 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 94 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ordinanatan 4, Observatoriet 1, Objektet 1 och Operetten 1 i Linköpings Kommun med 380 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1953-1956. Fastighetens adress är Åbylundsgatan 30-52, 21-35, 37-45, 54-76 och Skomakaregatan 1-11.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	56
2 rum och kök	229
3 rum och kök	77
4 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	157
Antal p-platser	175

Total tomtarea 38 017 m²

Bostäder bostadsrätt 22 099 m²

Total bostadsarea 22 099 m²

Årets taxeringsvärde 285 311 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 285 311 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Linköpings Kommun. 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 657 tkr och planerat underhåll för 89 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation av brytskydd mm	88 854

Tidigare års utförda underhåll

Beskrivning	År	Belopp
Markytor sandlådor	2022/2023	58 143
Målning gemensamma utrymmen	2020/2021	91 945
Installationer, undercentral	2020/2021	59 586
Markytor, staket, asfalt	2020/2021	146 980
Målningsarbeten källare	2019/2020	73 431
Golv föreningslokal	2018/2019	8 423
Målningsarbeten trapphus mm	2018/2019	2 021 233
Radonåtgärder	2018/2019	291 091
Markytor asfalt	2018/2019	6 964



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Öhrling	Ordförande	2025
Charlotte Jarl	Sekreterare	2024
Erik Petersson	Vice ordförande	2024
Niclas Johansson	Ledamot	2024
Lovisa Edman	Ledamot	2025
Martin Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Albin Karlsson	Suppleant	2025
Thomas Larsson	Suppleant	2025
Daniel Klasson	Suppleant Riksbyggen	Avgått under året

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG Sweden AB (Daniel Önell)	Auktoriserad revisor
Björn Ström	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Gunnar Bejbro

Valberedning

Jeanette Dunberg

Liselott Schröder

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett RBO-projekt har satts igång där ett omfattande underhåll kommer att utföras i föreningen under åren 2023-2026. Underhållet avser bland annat byte av fönster, tak, ventilation och fasadrenovering. På bokslutsdagen har ännu inte etapp 1 slutförts till fullo.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 607 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 44 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 45 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 606 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften from 2024-08-01 med 9%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 595 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	14 106	12 952	12 373	11 882	11 867
Resultat efter finansiella poster	-263	2 052	2 093	1 898	1 999
Soliditet %	17	71	68	68	64
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	91	91	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	629	575	549	529	529
Energikostnad kr/kvm	216	193	182	178	172
Sparande kr/kvm	8	111	115	117	111
Skuldsättning kr/kvm	5 422	407	407	407	407
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 422	407	407	407	407
Räntekänslighet %	8,6	0,7	0,7	0,8	0,8

*Nyckeltalen har räknats om bakåt i tiden för att passa det nya regelverket gällande nyckeltal i bostadsrättsföreningar. Därmed kan vissa jämförelsedata gått förlorad.

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.

Uppllysning vid förlust:

Årets förlust kan härledas till framför allt ökade räntekostnader.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande lägre än det rekommenderade sparandet på 335 kr/kvm. Detta indikerar att föreningen inte uppfyller sitt sparande enligt den 30-åriga underhållsplanen.

Eftersom föreningen just nu genomgår en stor renovering så påverkar de ökade räntekostnaderna resultatet samtidigt som att UH-planen kommer att uppdateras efter den totala renoveringen slutförts.

Detta i samband med en framtida övergång till K3-regelverket kommer att påverka föreningens avsättning till UH-fonden. Styrelsen räknar med att en övergång till K3-regelverket kommer att ske under räkenskapsåret 2024-2025.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	620 213	1 945 900	0	16 809 990	5 540 424	2 051 677
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 051 677	-2 051 677
Reservering underhållsfond				1 537 900	-1 537 900	
Ianspråktagande av underhållsfond				-88 854	88 854	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-262 880
Vid årets slut	620 213	1 945 900	0	18 259 036	6 143 055	-262 880

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 592 101
Årets resultat	-262 880
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 537 900
Årets ianspråktagande av underhållsfond	88 854
Summa	5 880 175

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 5 880 175

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 106 348	12 951 966
Övriga rörelseintäkter		1 075 110	945 656
Summa rörelseintäkter		15 181 458	13 897 622
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-9 819 326	-9 468 949
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 866 627	-1 947 000
Personalkostnader	Not 5	-215 471	-204 306
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-356 818	-355 814
Summa rörelsekostnader		-12 258 242	-11 976 069
Rörelseresultat		2 923 215	1 921 553
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	115 120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	212 112	95 549
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 398 208	-80 545
Summa finansiella poster		-3 186 096	130 124
Resultat efter finansiella poster		-262 880	2 051 677
Årets resultat		-262 880	2 051 677

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	8 397 195	8 700 877
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	190 575	243 711
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	109 275 552	0
Summa materiella anläggningstillgångar		117 863 322	8 944 588
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	5 756 000	5 756 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 756 000	5 756 000
Summa anläggningstillgångar		123 619 322	14 700 588
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-2 037	-1 698
Övriga fordringar		1 773	6 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 242 268	415 670
Summa kortfristiga fordringar		1 242 004	420 778
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	33 655 753	22 823 832
Summa kassa och bank		33 655 753	22 823 832
Summa omsättningstillgångar		34 897 757	23 244 609
Summa tillgångar		158 517 079	37 945 197



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 566 113	2 566 113
Fond för yttre underhåll	18 259 036	16 809 990
Summa bundet eget kapital	20 825 149	19 376 103
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	6 143 055	5 540 424
Årets resultat	-262 880	2 051 677
Summa fritt eget kapital	5 880 175	7 592 101
Summa eget kapital	26 705 323	26 968 204
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 000 000
Summa långfristiga skulder	0	9 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	119 816 745	0
Leverantörsskulder	9 939 115	208 328
Skatteskulder	40 775	54 677
Övriga skulder	15 841	-14 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 728 920
Summa kortfristiga skulder	131 811 756	1 976 994
Summa eget kapital och skulder	158 517 079	37 945 197



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 923 215	1 921 553
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	356 818	355 814
	3 280 033	2 277 367
Erhållen ränta	219 989	198 065
Erlagd ränta	-3 041 035	-80 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	458 988	2 395 332
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-829 103	782 620
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	9 660 844	-694 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 290 728	2 483 364
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-41 174
Investeringar i pågående byggnation	-109 275 552	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-109 275 552	-41 174
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	110 816 745	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	110 816 745	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	10 831 921	2 442 189
Likvida medel vid årets början	22 823 832	20 381 643
Likvida medel vid årets slut	33 655 753	22 823 832
Kassa och Bank BR	33 655 753	22 823 832

* Årets kassaflödesanalys följer en ny struktur och jämförelsetalen kan därför avvika mot föregående år.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Inventarier & verktyg	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	13 139 916	11 945 580
Hyror, lokaler	376 387	427 846
Hyror, garage	409 977	403 868
Hyror, p-platser	169 712	168 703
Elavgifter	10 356	5 969
Summa nettoomsättning	14 106 348	12 951 966

Not 3 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-88 854	-43 488
Reparationer	-657 393	-835 880
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-672 510	-659 900
Försäkringspremier	-469 514	-406 286
Kabel- och digital-TV	-490 520	-625 919
Återbäring från Riksbyggen	3 500	30 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 459	-19 621
Sotning	-12 759	-1 106
Snö- och halkbekämpning	-108 534	-169 203
Statuskontroll skyddsrum	-53 625	0
Förbrukningsinventarier	-11 281	-8 785
Vatten	-647 982	-544 393
Fastighetsel	-554 605	-585 791
Uppvärmning	-3 565 572	-3 126 931
Sophantering och återvinning	-399 142	-336 057
Förvaltningsarvode drift	-2 076 076	-2 135 590
Summa driftskostnader	-9 819 326	-9 468 949



Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-869 823	-1 020 888
Lokalkostnader	-23 415	0
Hyra inventarier (hjärtstartare)	-3 772	0
IT-kostnader (bredband)	-786 442	-771 757
Arvode, yrkesrevisorer	-9 804	-22 268
Övriga förvaltningskostnader	-29 172	-47 111
Kreditupplysningar	-524	-3 094
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-74 540	-59 315
Representation	-4 708	-2 392
Kontorsmateriel	-2 361	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-7 247	0
Medlems- och föreningsavgifter	-38 000	0
Konsultarvoden	0	-14 935
Bankkostnader	-10 570	-5 241
Övriga externa kostnader	-6 250	0
Summa övriga externa kostnader	-1 866 627	-1 947 000

Not 5 Personalkostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-2 240	0
Styrelsearvoden	-114 600	-105 000
Sammanträdesarvoden	-46 562	-51 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 575	-600
Övriga kostnadsersättningar	0	-32
Sociala kostnader	-50 494	-47 224
Summa personalkostnader	-215 471	-204 306

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-303 682	-303 682
Avskrivning Maskiner och inventarier	-36 992	-35 987
Avskrivning Installationer	-16 144	-16 144
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-356 818	-355 814

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen via garantikapitalbevis	0	115 120
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	115 120

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Ränteintäkter från SBAB	211 696	82 548
Ränteintäkter från Swedbank	0	12 604
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	416	397
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	212 112	95 549

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	60 568 328	60 568 328
Mark	666 300	666 300
Standardförbättringar	16 695 610	16 695 610
	77 930 238	77 930 238
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	77 930 238	77 930 238

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-60 568 328	-60 568 328
Standardförbättringar	-8 661 033	-8 057 350
	-61 250 216	-68 625 678

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning standardförbättringar	-303 682	-303 682
	-303 682	-303 682

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-69 533 043** **-68 929 360****Restvärde enligt plan vid årets slut**8 397 195 **9 000 878****Varav**

Byggnader	0	0
Mark	666 300	666 300
Standardförbättringar	7 730 895	8 034 577

Taxeringsvärden

Bostäder	284 000 000	284 000 000
Lokaler	5 608 000	5 608 000

Totalt taxeringsvärde**285 311 000** **285 311 000***varav byggnader* 179 542 000 179 542 000*varav mark* 105 769 000 105 769 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	791 065	749 891
Installationer	161 441	161 441
	952 506	911 332
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	41 174
Installationer	0	0
	0	41 174
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	952 506	952 506
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-708 795	-645 901
Installationer	-43 050	-10 763
	-751 845	-656 664
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-36 992	-35 987
Installationer	-16 144	-16 144
	-53 136	-52 131
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-718 880	-681 888
Installationer	-43 051	-26 907
	-761 931	-708 795
Restvärde enligt plan vid årets slut	190 575	243 711
Varav		
Inventarier och verktyg	72 186	109 177
Installationer	118 390	134 534
Not 11 Pågående ny- till och ombyggnad	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Pågående arbeten (Ombyggnadsprojekt)	109 275 552	0
Summa pågående ny- till och ombyggnad	109 275 552	0



Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar (andelar i Riksbyggens intresseförening)	5 756 000	5 756 000
Summa andra långfristiga fordringar	5 756 000	5 756 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	6 057	13 935
Förutbetalda försäkringspremier	254 804	214 711
Förutbetalt förvaltningsarvode	624 375	54
Förutbetald kabel-tv-avgift	156 677	186 971
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	200 355	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 242 268	415 670

Not 14 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel SBAB	351 574	8 144 605
Transaktionskonto Swedbank	33 304 179	14 679 227
Summa kassa och bank	33 655 753	22 823 832

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	119 816 745	9 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-119 816 745	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	9 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2024-07-28	9 000 000,00	-9 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	4,50%	2024-11-20	0,00	48 100 000,00	120 250,00	47 979 750,00
SEB	4,16%	2024-12-18	0,00	9 000 000,00	127 255,00	8 872 745,00
NORDEA	4,29%	2025-03-20	0,00	28 600 000,00	35 750,00	28 564 250,00
NORDEA	4,22%	2025-06-11	0,00	34 400 000,00	0,00	34 400 000,00
Summa			9 000 000,00	111 100 000,00	283 255,00	119 816 745,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla samtliga lån varför dessa betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	358 063	890
Upplupna elkostnader	16 491	55 866
Upplupna vattenavgifter	74 897	46 241
Upplupna värmekostnader	138 707	118 775
Upplupna kostnader för renhållning	32 495	33 162
Upplupna revisionsarvoden	15 900	22 000
Upplupna styrelsearvoden	211 164	203 484
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 151 563	1 248 502
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 999 280	1 728 920

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	133 562 000	59 561 700

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Alexander Öhrling

Charlotte Jarl

Erik Petersson

Lovisa Edman

Niclas Johansson

Martin Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG Sweden AB

Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Björn Ström
Förtroendevald revisor



RBF Linköpingshus 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Linköpingshus 10 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RFB Linköpingshus nr 10, org. nr 722000-2120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RFB Linköpingshus nr 10 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 misstag.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RFB Linköpingshus nr 10 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den 12 november 2024

KPMG AB

Daniel Önell

Auktoriserad revisor