

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Linköpingshus 4  
Org nr: 722000-2047



|

|

| **BRF Linköpingshus 4**

| ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

| Den 20 november 2024 KL. 19.00

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

| Anmälan lämnas till Ulf Svensson, Liggatan 11 B

| Senaste anmälningsdatum är den 15 november 2024

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

| Namn: \_\_\_\_\_

|

|

|

|

|

|

|

|

## Kallelse till ordinarie föreningsstämma med RBF Linköpingshus 4

**Datum** Onsdag 20 november 2024  
**Tid** 19.00/digitalt  
**Plats** Riksbyggens kontor, Gillbergagatan 35

### Dagordning

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- I) 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 skall 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 angivits i kallelsen
- T) Stämmans avslutande

Välkomna!  
Styrelsen



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 till 2024-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 145 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 241 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Astrakanen 18 i Linköpings Kommun med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942 - 1944. Fastighetens adress är Linggatan 5-13 A-B och Banérgatan 16 A-B.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas gemensamt av föreningen.

### Lägenhetsfördelning

2 Rok
72

Total boarea: 3 088 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde: 54 864 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 54 864 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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



## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 202 tkr och planerat underhåll för 55 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Beskrivning	Utfört år
Fönsterbyte	I mitten av 90-talet
Stambyte	1986
Elstammar	1995
Säkerhetsdörrar	2006/2007
Markytor	2016
Trappräcke och målning	2019
Relining, byte undercentral	2020-2021
Montering cykelställ	2020-2021
Relining	2021-2022, 2022-2023
Filmning av ventilation	2022-2023

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering av tvättstugor	55 248

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Svensson	Ordförande	2024
Ulf Eriksson	Sekreterare	2025
Patrik Olofsson	Ledamot	2025
Markus Locksenius	Ledamot	2025
Johan Öhman	Ledamot	2024
Philip Carlsvärd	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Eidsheim	Suppleant	2024
Homa Gimenez	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	
Camilla Gyllstad	Förtroendevald revisor	

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



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 118 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgiften med 5% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 796 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 571	2 372	2 314	2 315	2 310
Resultat efter finansiella poster*	97	-591	-704	-665	-134
Soliditet %*	26	25	30	41	46
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	95	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	796	735	718	718	718
Energikostnad kr/kvm*	188	171	166	164	152
Sparande kr/kvm*	58	13	-17	67	92
Skuldsättning kr/kvm*	1 287	1 302	1 316	1 042	1 056
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 444	1 461	1 477	1 169	1 185
Räntekänslighet %*	1,8	2,0	2,1	1,6	1,7

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:





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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### **Energikostnad kr/kvm:**

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

#### **Sparande:**

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

#### **Skuldsättning kr/kvm:**

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

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

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

#### **Räntekänslighet:**

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

## **Förändringar i eget kapital**

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 402	1 424 744	743 666	-590 508
Disposition enl. årsstämmobeslut			-590 508	590 508
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-55 248	55 248	
Årets resultat				96 763
Vid årets slut	60 402	1 669 496	-91 594	96 763

## **Resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	153 158
Årets resultat	96 763
Årets fondreservering enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	55 248
<b>Summa</b>	<b>5 169</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 5 169

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	2 570 904	2 372 323
Övriga rörelseintäkter	Not 3	287 369	12 088
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 858 273</b>	<b>2 384 411</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 120 160	-2 366 529
Övriga externa kostnader	Not 5	-273 662	-257 786
Personalkostnader	Not 6	-168 487	-156 124
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-144 517	-144 517
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 706 825</b>	<b>-2 924 956</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>151 448</b>	<b>-540 545</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 237	25 996
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 922	-76 679
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-54 685</b>	<b>-49 963</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>96 763</b>	<b>-590 508</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>96 763</b>	<b>-590 508</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	4 295 117	4 416 784
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	70 934	93 784
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 366 051</b>	<b>4 510 568</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		36 000	36 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 000</b>	<b>36 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 402 051</b>	<b>4 546 568</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 911	0
Övriga fordringar		31 596	20 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	265 518	219 363
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>300 025</b>	<b>240 045</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 10	2 061 714	1 796 599
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 061 714</b>	<b>1 796 599</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 361 739</b>	<b>2 036 644</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 763 790</b>	<b>6 583 212</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	60 402	60 402	
Fond för yttre underhåll	1 669 496	1 424 744	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 729 898</b>	<b>1 485 146</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-91 594	743 666	
Årets resultat	96 763	-590 508	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>5 169</b>	<b>153 158</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 735 067</b>	<b>1 638 304</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	3 001 852
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 001 852</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 461 135	1 509 603
Leverantörsskulder		159 869	5 152
Skatteskulder		7 736	13 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	399 983	414 959
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 028 723</b>	<b>1 943 056</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 763 790</b>	<b>6 583 212</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	151 448	-540 545
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	144 517	144 517
	<b>295 965</b>	<b>-396 028</b>
Erhållen ränta	39 375	14 210
Erlagd ränta	-104 340	-71 955
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-49 118	-12 041
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	133 553	-148 678
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>315 435</b>	<b>-614 492</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-50 320	-50 320
Upptagna lån	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-50 320</b>	<b>-50 320</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	265 115	-664 812
Likvida medel vid årets början	1 796 599	2 461 411
Likvida medel vid årets slut	2 061 714	1 796 599
Kassa och Bank BR	2 061 714	1 796 599



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	100
Installationer	Linjär	10
Inventarier och verktyg	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	10
Markinventarier	Linjär	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	2 457 216	2 270 400
Hyror, lokaler	4 800	4 800
Hyror, p-platser	108 888	97 123
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 570 904</b>	<b>2 372 323</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Panter och överlåtelser	11 509	12 026
Erhållna statliga bidrag	10 912	0
Övriga rörelseintäkter	0	62
Försäkringsersättningar	264 948	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>287 369</b>	<b>12 088</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-55 248	-492 768
Reparationer	-201 909	-248 341
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-115 206	-113 724
Försäkringspremier	-115 032	-81 317
Kabel- och digital-TV	-238 716	-219 942
Återbäring från Riksbyggen	700	5 500
Obligatoriska besiktningar	-3 406	-10 275
Snö- och halkbekämpning	-104 923	-62 380
Förbrukningsinventarier	-1 765	-2 251
Vatten	-107 119	-100 918
Fastighetsel	-59 281	-59 849
Uppvärmning	-486 554	-432 723
Sophantering och återvinning	-104 916	-97 610
Förvaltningsarvode drift	-526 784	-449 932
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 120 160</b>	<b>-2 366 529</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-204 389	-197 097
Arvode, yrkesrevisorer	-12 750	-12 125
Övriga förvaltningskostnader	-32 551	-32 383
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 073	-9 849
Kontorsmateriel	0	-1 376
Bankkostnader	-3 512	-2 537
Övriga externa kostnader	-10 387	-2 418
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-273 662</b>	<b>-257 786</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-111 600	-103 000
Sammanträdesarvoden	-25 785	-21 625
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 500
Sociala kostnader	-29 102	-28 999
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-168 487</b>	<b>-156 124</b>





**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 044 972	1 044 972
Mark	108 000	108 000
Tillkommande utgifter	5 854 280	5 854 280
Anslutningsavgifter	191 000	191 000
Markanläggningar	204 677	204 677
Markinventarier	322 071	322 071
	<b>7 725 000</b>	<b>7 725 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>7 725 000</b>	<b>7 725 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-900 307	-889 858
Anslutningsavgifter	-191 000	-191 000
Tillkommande utgifter	-2 090 840	-2 032 298
Markanläggning	-56 286	-35 818
Markinventarier	-69 782	-37 575
	<b>-3 308 216</b>	<b>-3 186 548</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-10 450	-10 450
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-58 543	-58 543
Årets avskrivning markanläggning	-20 468	-20 468
Årets avskrivning markinventarier	-32 207	-32 207
	<b>-121 668</b>	<b>-121 668</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 429 884</b>	<b>-3 308 216</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>4 295 116</b>	<b>4 416 784</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	134 215	144 665
Mark	108 000	108 000
Tillkommande utgifter	3 704 897	3 763 440
Markanläggning	127 923	148 391
Markinventarier	220 082	252 289
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	54 800 000	54 800 000
Lokaler	64 000	64 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>54 864 000</b>	<b>54 864 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>30 064 000</i>	<i>30 064 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 800 000</i>	<i>24 800 000</i>



**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	55 500	55 500
Installationer	117 494	117 494
	<b>172 994</b>	<b>172 994</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	- 11 100	-11 100
Installationer	-11 749	- 11 749
	<b>-22 849</b>	<b>-22 849</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	- 46 250	-35 150
Installationer	-55 810	-44 060
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 102 060</b>	<b>- 79 210</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>70 934</b>	<b>93 784</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	25 478	14 616
Förutbetalda försäkringspremier	71 584	43 449
Förutbetalt förvaltningsarvode	148 983	143 002
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 473	18 296
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>265 518</b>	<b>219 363</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	1 478 716	1 440 898
Transaktionskonto	582 998	355 702
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 061 714</b>	<b>1 796 599</b>



## Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	4 461 135	4 511 455
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 461 135	-1 509 603
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>3 001 852</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,60%	2024-09-03	883 684,00	0,00	9 984,00	873 700,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2024-08-13	592 107,00	0,00	6 524,00	585 583,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-12-01	1 531 072,00	0,00	10 000,00	1 521 072,00
STADSHYPOTEK	2,45%	2025-04-30	527 588,00	0,00	13 192,00	514 396,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-04-30	977 004,00	0,00	10 620,00	966 384,00
<b>Summa</b>			<b>4 511 455,00</b>	<b>0,00</b>	<b>50 320,00</b>	<b>4 461 135,00</b>

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga av föreningens lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 50 320 kr årligen.

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	10 326	9 744
Upplupna vattenavgifter	8 770	8 331
Upplupna värmekostnader	20 263	17 548
Upplupna kostnader för renhållning	8 569	8 341
Upplupna revisionsarvoden	4 500	4 500
Upplupna styrelsearvoden	171 731	164 613
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	175 824	201 882
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>399 983</b>	<b>414 959</b>

Not Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	5 912 000	5 912 000

## Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



## Styrelsens underskrifter

Linköping, enligt datum för digital signering

Ulf Svensson

Ulf Eriksson

Markus Locksenius

Johan Öhman

Patrik Olofsson

Philip Carlsvärd

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

Camilla Gyllstad  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557527962182

## Document

ÄR reviderad L4 23-24

Main document

19 pages

Initiated on 2024-09-26 11:39:16 CEST (+0200) by Homa Gimenez (HG)

Finalised on 2024-10-03 09:13:25 CEST (+0200)

## Initiator

Homa Gimenez (HG)

Riksbyggen

homa.gimenez@riksbyggen.se

## Signatories

Ulf Svensson (US)

ulf.svensson1953@gmail.com

+46723241996



The name returned by Swedish BankID was "ULF SVENSSON"

Signed 2024-09-27 15:54:01 CEST (+0200)

Ulf Eriksson (UE)

ulferiksson923@gmail.com

+4673 5047591



The name returned by Swedish BankID was "ULF ERIKSSON"

Signed 2024-09-26 13:29:35 CEST (+0200)

Markus Locksenius (ML)

markus\_locksenius@hotmail.com

+46706057904



The name returned by Swedish BankID was "Markus Johan Ingemar Locksenius"

Signed 2024-10-01 16:38:12 CEST (+0200)

Johan Öhman (JÖ)

johanmartin.ohman@gmail.com

+46706174376



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN ÖHMAN"

Signed 2024-10-01 15:14:53 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557527962182

Patrik Olofsson (PO)  
*pata\_olofsson@hotmail.com*  
+46704744628



*The name returned by Swedish BankID was "PATRIK OLOFSSON"*  
*Signed 2024-09-26 21:54:38 CEST (+0200)*

Philip Carlsvärd (PC)  
*philip.carlsvard@riksbyggen.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Lars Philip Carlsvärd"*  
*Signed 2024-09-26 12:46:29 CEST (+0200)*

Camilla Häggrot (CH)  
*camilla.gyllstad@gmail.com*  
+46734341576



*The name returned by Swedish BankID was "CAMILLA GYLLSTAD HÄGGROT"*  
*Signed 2024-10-02 07:50:22 CEST (+0200)*

Maria Johansson (MJ)  
*Maria@blixt-revision.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"*  
*Signed 2024-10-03 09:13:25 CEST (+0200)*

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



# Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Linköpingshus nr 4, organisationsnummer 722000-2047

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Linköpingshus nr 4 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 enligt datum för digital signering

Camilla Gyllstad  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557527974657

## Document

**revisorsrapport L4 23-24**

Main document

1 page

*Initiated on 2024-09-26 12:13:39 CEST (+0200) by Homa Gimenez (HG)*

*Finalised on 2024-09-27 10:22:40 CEST (+0200)*

## Initiator

**Homa Gimenez (HG)**

Riksbyggen

*homa.gimenez@riksbyggen.se*

## Signatories

**Camilla Gyllstad (CG)**

*camilla.gyllstad@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "CAMILLA GYLLSTAD HÄGGROT"*

*Signed 2024-09-27 10:22:40 CEST (+0200)*

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





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Linköpingshus nr 4  
Org. nr. 722000-2047

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2023/2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557528540565

## Dokument

**2406 RB L4**

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2024-10-03 09:11:15 CEST (+0200) av Maria*

*Johansson (MJ)*

*Färdigställt 2024-10-03 09:11:52 CEST (+0200)*

## 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 2024-10-03 09:11:52 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 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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# RBF Linköpingshus 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Linköpingshus 4 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)

