

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Linköpingshus 12
Org nr: 716426-0056



Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Dag: Tisdagen den 23 februari 2021

Plats: Ingen fysisk stämma utan endast genom poströstning

Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Budget

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 12 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-06.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av högre reparationskostnader.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsättning av lån. Ett av föreningens lån har omsatts per 2019-10-30. Lånet bands på 3 år, ränta 0,86%.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 503% till 449%.

I resultatet ingår avskrivningar med 262 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 428 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dukaten 4 i Linköpings kommun med 30 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Klostergatan 45 A-B.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via RB-försäkring.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	10
4 rum och kök	12

Total bostadsarea 2 688 m²

Årets taxeringsvärde 52 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 52 000 000 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 352 tkr och planerat underhåll för 181 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Avsättning för verksamhetsåret har skett med 89 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Spolning avloppsstammar	2011/2012
Byte värmeväxlare i undercentral	2011/2012
Renovering fläktaggregat	2015/2016
Målning hiss dörrar	2017/2018
Målning järnräcken	2018/2019
Obligatorisk ventilationskontroll, injustering	2018/2019
Byte trästaket mot grannfastighet	2018/2019

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	5
Huskropp utvändigt	176

Planerat underhåll

Översyn hissar

Arbete pågår med utemiljön, översyn av värmesystem med injustering och byte av termostater m m samt byte av fönsterbleck.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Ferraro	Ordförande	2021
Torsten Arousell	Vice ordförande	2020
Pär Jennersjö	Sekreterare	2020
Henrik Lindståhl	Ledamot	2021
Mathias Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Karlsson	Suppleant	2021
Agneta Dryselius	Suppleant	2020
Ann Thosteman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Claudio Peresano	Förtroendevald revisor	2020
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Karlsson		2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Tingström		2020
Anders Augustsson		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2007-09-01 då den sänktes med 12 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

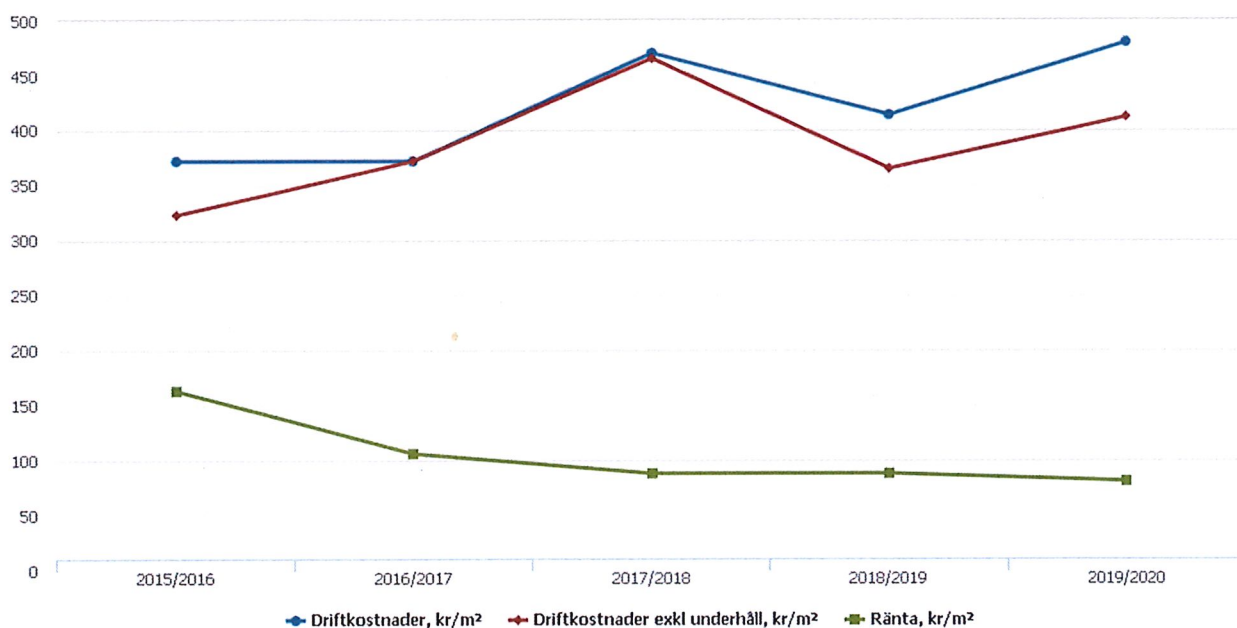
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 801 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 372	2 379	2 379	2 366	2 373
Resultat efter finansiella poster	166	448	208	475	280
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	89	89	89	89	89
Balansomslutning	27 096	27 019	27 314	28 123	29 889
Soliditet %	30	30	28	26	23
Likviditet %	449	503	236	219	175
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	801	801	801	801	801
Driftkostnader, kr/m ²	480	414	470	372	372
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	412	365	465	372	323
Ränta, kr/m ²	81	88	88	106	163
Underhållsfond, kr/m ²	803	781	740	655	566
Lån, kr/m ²	6 912	6 986	7 246	7 618	8 435
Genomsnittsränta %	1,14	1,26	1,17	1,26	1,82



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 124 999	2 098 944	1 316 394	447 721
Disposition enl. årsstämmobeslut			447 721	-447 721
Reservering underhållsfond		240 000	-240 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-181 103	181 103	
Årets resultat				166 493
Vid årets slut	4 124 999	2 157 841	1 705 218	166 493

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 764 116
Årets resultat	166 493
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-240 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	181 103
Summa	1 871 711

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 871 711
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 372 419	2 378 828
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 005	116 153
Summa rörelseintäkter		2 391 424	2 494 981
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 289 203	-1 111 858
Övriga externa kostnader	Not 5	-400 353	-389 203
Personalkostnader	Not 6	-64 713	-63 976
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-261 986	-256 922
Summa rörelsekostnader		-2 016 254	-1 821 958
Rörelseresultat		375 170	673 023
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	8 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 262	1 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 939	-235 712
Summa finansiella poster		-208 677	-225 301
Resultat efter finansiella poster		166 493	447 721
Årets resultat		166 493	447 721

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	24 493 809	24 659 545
Summa materiella anläggningstillgångar		24 493 809	24 659 545
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		24 583 809	24 749 545
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar		2 008	3 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	62 410	65 575
Summa kortfristiga fordringar		64 478	68 739
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 447 255	2 200 990
Summa kassa och bank		2 447 255	2 200 990
Summa omsättningstillgångar		2 511 733	2 269 729
Summa tillgångar		27 095 542	27 019 274

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 124 999	4 124 999	
Fond för yttre underhåll	2 157 841	2 098 944	
Summa bundet eget kapital	6 282 840	6 223 943	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 705 219	1 316 394	
Årets resultat	166 493	447 721	
Summa fritt eget kapital	1 871 711	1 764 116	
Summa eget kapital	8 154 551	7 988 058	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	18 382 043	18 580 359
Summa långfristiga skulder		18 382 043	18 580 359
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	198 316	198 316
Leverantörsskulder		45 619	23 745
Skatteskulder		2 434	1 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	312 579	227 088
Summa kortfristiga skulder		558 948	450 857
Summa eget kapital och skulder		27 095 542	27 019 274

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 153 219	2 153 228
Hyror, garage	231 200	229 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 000	-4 000
Summa nettoomsättning	2 372 419	2 378 828

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 842	2 058
Fakturerade kostnader	120	-60
Försäkringsersättningar	13 043	114 155
Summa övriga rörelseintäkter	19 005	116 153

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Underhåll	-181 103	-130 087
Reparationer	-351 679	-180 409
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-42 870	-41 310
Försäkringspremier	-33 012	-30 989
Kabel- och digital-TV	-36 888	-36 553
Återbäring från Riksbyggen	0	7 100
Obligatoriska besiktningar	-3 159	-40 576
Förbrukningsinventarier/material	-2 606	-308
Vatten	-57 828	-59 297
Fastighetsel	-44 790	-49 985
Uppvärmning	-247 748	-253 340
Sophantering och återvinning	-46 678	-45 928
Förvaltningsarvode drift	-240 843	-250 175
Summa driftkostnader	-1 289 203	-1 111 858

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-101 914	-102 216
Garagehyror	-248 739	-243 006
Hyra sammanträdesrum	-3 600	-2 400
IT-kostnader	-1 886	-1 675
Arvode, yrkesrevisorer	-11 375	-11 008
Övriga förvaltningskostnader	-13 568	-9 554
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 842	-2 058
Kontorsmateriel	-1 057	-1 078
Telefon och porto	-5 116	-6 084
Medlems- och föreningsavgifter	-1 500	-1 500
Konsultarvoden	-3 506	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	-6 850
Summa övriga externa kostnader	-400 353	-389 203

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Styrelsearvoden	-16 699	-15 800
Sammanträdesarvoden	-30 100	-31 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 864	-3 751
Sociala kostnader	-14 050	-12 925
Summa personalkostnader	-64 713	-63 976

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	0	8 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	8 640

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	33 728 984	33 728 984
Mark	1 306 000	1 306 000
Tillkommande utgifter	36 116	
	35 071 100	35 034 984
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	36 116
Markinventarier	96 250	0
	96 250	36 116
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 167 350	35 071 100

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-10 410 804	-10 154 634
Tillkommande utgifter	-752	0
	-10 411 556	-10 154 634
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-256 170	-256 170
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 806	-752
Årets avskrivning markinventarier	-4 010	0
	-261 986	-256 922
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 673 542	-10 411 556

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	23 095 569	23 353 545
Mark	1 306 000	1 306 000
Markinventarier	92 240	0
Totalt taxeringsvärde	52 000 000	52 000 000
varav byggnader	28 000 000	28 000 000
varav mark	24 000 000	24 000 000

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	90 000	90 000
Summa andra långfristiga fordringar	90 000	90 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 047	0
Förutbetalda försäkringspremier	11 065	10 881
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 298	54 694
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 410	65 575

Not 11 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel SBAB	1 523 630	1 518 416
Transaktionskonto Swedbank	922 624	681 574
Summa kassa och bank	2 447 255	2 200 990

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	18 580 359	18 778 675
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-198 316	-198 316
Långfristig skuld vid årets slut	18 382 043	18 580 359

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,25%	2020-10-30	6 572 303,00	0,00	66 892,00	6 505 411,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2021-10-30	6 642 705,00	0,00	74 212,00	6 568 493,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2022-10-30	5 563 667,00	0,00	57 212,00	5 506 455,00
Summa			18 778 675,00	0,00	198 316,00	18 580 359,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 198 316 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 198 316 kr årligen. Resterande skuld 17 588 779 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	17 674	19 672
Upplupna driftskostnader	23 126	0
Upplupna revisionsarvoden	6 135	5 760
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 208	36 046
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	197 436	166 210
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	312 579	227 688

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	32 768 750	32 768 750

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

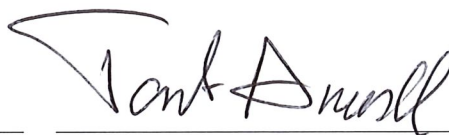
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

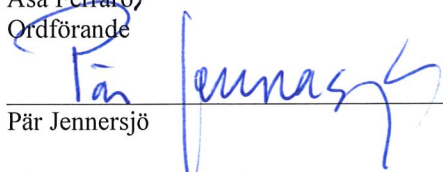
Linköping den 3 november 2020



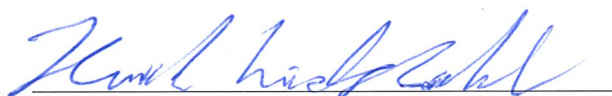
Åsa Ferraro
Ordförande



Torsten Arousell



Pär Jennersjö



Henrik Lindståhl



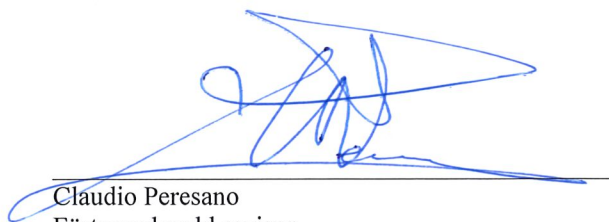
Mathias Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 11 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor



Claudio Peresano
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Linköpingshus 12
Org. nr. 716426-0056

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31.

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 31 augusti 2020 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.

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 föreningen för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Norrköping den 23/11-2020
Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i Rbf Linköpingshus nr 12, organisationsnummer 716426-0056

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Rbf Linköpingshus nr 12 för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31. 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 den 9 / 2020



Claudio Peresano
Föreningsrevisor

Budge 2020/2021


Konto	Benämning	Utfall 2018/2019	Budget 2019/2020	Prognos 2019/2020	Budget 2020/2021
	ÅRSavgifter och hyror	2 378 828	2 377 000	2 373 000	2 373 000
	Övriga förvaltningsintäkter	116 153	8 000	18 000	18 000
	SUMMA INTÄKTER	2 494 981	2 385 000	2 391 000	2 391 000
	REPARATIONER	-180 409	-350 000	-350 000	-350 000
	UNDERHÅLL	-130 087	-250 000	-200 000	-200 000
	FASTIGHETSSKATT	-41 310	-43 000	-43 000	-45 000
	4111 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	-223 960	-231 000	-229 000	-236 000
	4112 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	-26 214	-10 000	-12 000	-12 000
	4117 Rabatt/återbäring från RB	7 100	5 000	0	0
	4140 Obligatoriska besiktningkostnader	-40 576	-3 000	-3 000	-3 000
	4610 Fastighetsel	-49 985	-45 000	-46 000	-47 000
	4620 Uppvärmning	-253 340	-258 000	-250 000	-257 000
	4630 Vatten	-59 297	-59 000	-59 000	-61 000
	4640 Sophämtning	-45 928	-47 000	-47 000	-48 000
	4710 Fastighetsförsäkring	-30 989	-33 000	-33 000	-35 000
	4760 Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-36 553	-36 000	-37 000	-38 000
	5410 Förbrukningsinventarier	-308	-5 000	-5 000	-5 000
	6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-102 216	-99 000	-99 000	-102 000
	DRIFTSKOSTNADER	-862 266	-821 000	-820 000	-844 000
	5010 Lokalhyra	-243 006	-248 000	-246 000	-250 000
	6420 Revisionsarvode	-11 008	-11 000	-11 000	-12 000
	6590 Övriga externa tjänster	-32 974	-35 000	-35 000	-35 000
	ÖVRIGA KOSTNADER	-286 988	-294 000	-292 000	-297 000
	PERSONALKOSTNADER	-63 976	-66 000	-66 000	-68 000
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-256 922	-258 000	-261 000	-265 000
	SUMMA KOSTNADER	-1 821 958	-2 082 000	-2 032 000	-2 069 000
	Rörelseresultat	673 022	303 000	359 000	322 000

Konto	Benämning	Utfall 2018/2019	Budget 2019/2020	Prognos 2019/2020	Budget 2020/2021
	RÄNTEINTÄKTER	10 410	12 000	5 000	7 000
	RÄNTEKOSTNADER	-235 712	-263 000	-217 000	-211 000
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-225 301	-251 000	-212 000	-204 000
	Årets Resultat	447 721	52 000	147 000	118 000
	2072 Årets avsättn underhållsfond	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
	2073 Disp.ur underh.fond/yttre fond	130 087	250 000	200 000	200 000
	Underhållsfond	-109 913	10 000	-40 000	-40 000
	Underhållsfond	-109 913	10 000	-40 000	-40 000
	Resultat efter avsättning underhållsfond	337 808	62 000	107 000	78 000


Linköping den 18 maj 2020



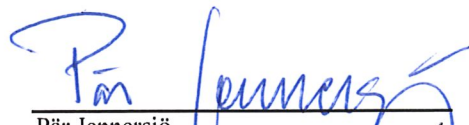
 Åsa Ferraro



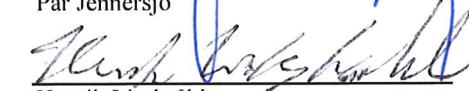
 Torsten Arousell



 Mathias Karlsson



 Pär Jennessjö



 Henrik Lindståhl

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 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 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Linköpingshus 12 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

