

# Årsredovisning

**RBF LINKÖPINGSBUS NR 22**

722000-3110

för räkenskapsåret

2012-07-01--2013-06-30



## RBF LINKÖPINGSHUS NR 22

### ANMÄLAN TILL FÖRENINGSSTÄMMAN

Efter avslutade mötesförhandlingar bjuder föreningen på lättare förtäring varför anmälan erfordras.  
Anmälan lämnas till Ingvar Karlsson, Järdalavägen 100 (1tr)  
Senaste anmälningsdatum är den 14 november.

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

---

Namn



# K A L L E L S E

Härmed kallas samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma:

**Dag:** Onsdagen den 20 november 2013

**Tid:** Kl 18:30

**Plats:** Ekholmsskolans matsal

Dagordning:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämमosekreterare.
- 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 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 revisorer.
- 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

## RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING RBF LINKÖPINGSHUS NR 22

Följande motioner har inkommit:

- 1. Ytterdörrarna
- 2. Belysning i källarförråd



2013-07-30

## Motioner till Brf Eken, L22-s årsstämma 2013-11-20.

### Motion nr 1.

Ytterdörrarna.

Inför den kalla årstiden vore det lämpligt att kontrollera och eventuellt justera öppningstiden för dörrarna på framsidan. Entreprenören avsåg att justera den till c:a 15 sekunder men åtminstone ytterdörren till 104-an står öppen nära dubbla den tiden, vilket är onödigt länge, särskilt när man väntar på taxi.

### Motion nr 2.

Belysning i källarförråd.

Med det "nya" systemet där lampan i förrådet tänds av en rörelsedetektor, är tiden när lampan lyser väldigt kort ( 3.5 – 4 minuter ) när man behöver göra något mer än lämna eller hämta någon mindre sak. Om man är broende av t.e.x. en rollator, så går för lång tid åt att trassla sig ut i korrodoren och till en brytare en bit bort.

Önskvärt är alltså längre tid ( t.e.x. dubbla nuvarande ) med tänd belysning, även om energiförbrukningen ökar, men måttligt.

Alternativet är att återinstallera de gamla strömbrytarna där så önskas av medlem.

Detta innebär att ljuset hålls tänd den tid så behövs.

Ingiven av Karl-Erik Stäke  
Järdalavägen 104.  
Lägenhet 1205.  
Telefonnummer: 013-163747



## **Styrelsens svar på motion nr 1, gällande entrédörrarnas öppningstid.**

Motionären önskar att entrédörrarna, efter automatöppning, skall så öppna kortare tid än vad dom gör idag. Anledningen är enligt motionären att under den kalla årstiden kyls entrén ner och man fryser i väntan på taxi eller färdtjänst.

Styrelsen anser att öppningstiden måste vara så lång att en rörelsehindrad person, med rollator eller rullstol, hinner att gå in utan att riskera få dörren på sig när den går igen.

Föreningen beslutade också för några år sedan att återmontera dörrarna mellan fram och baksidan för att boende skulle kunna sitta i gången där det är varmt, och vänta på taxi eller färdtjänst. Utöver bekvämligheten att sitta i en varm miljö och vänta var det också i viss mån en energifråga och spara värme.

Styrelsen tycker, med anledning av ovanstående, inte att det är befogat att ändra de nuvarande tider som dörrarna står öppna.

Härmed anser styrelsen motionen besvarad.



## **Styrelsens svar på motion 2 , gällande belysning i källarförråd.**

Motion nr 2.

Motionären önskar att belysningen i källarförråd ska lysa längre tid för att boende ska hinna uträtta de saker man planerat i förrådet.

Efter att utfört kontrollmätning av tiden som det lyser i källargång och i förråden framkom att det varierar mycket i husen.

I källargång som kortast 2 minuter 42 sekunder och som längst 9 minuter 20 sekunder.

I förråd som kortast 2 minuter 45 sekunder och som längst 4 minuter 12 sekunder.

De rörelsedetektorer, som monterades från början, går inte att ställa om till längre tid. I källargångar går det däremot att ställa belysningen så att det lyser längre eller kortare tid.

Styrelsen har beslutat att i källargångar ställa tiden så det lyser i 5 minuter.

I förråden görs ingen åtgärd.

Styrelsen råder den, som upplever att det är för korta tider, att ha en batterilampa i förrådet och använda den så att det aldrig blir svart i källaren.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.



## Verksamhet och framtida utveckling.

Under året har styrelsen fortsatt sitt arbete med det kosmetiska underhållet. På garagen har dåligt trävirke bytts ut och därefter har samtliga, förutom det nyaste, målats. Garagen kommer också att under hösten få nya nummerskyltar. Borttagning av Jorakomposterna frigjorde ytor för fler Permobilplatser, vilket vi tror kommer att behövas i framtiden.

Ett motionsrum och ett hobbyrum har ställts i ordning. Speciellt motionsrummet har blivit till mångas glädje och nytta.

Vår hemsida är under omarbetning, vilket gör att den kommer att få ett annat och lite roligare utseende. Från hemsidan kan bl.a tvättstugan bokas.

Stor del av året har styrelsen använt till planering av underhåll och förbättringar i området. Det som ligger närmast är att byta ut lysarmaturer på husens framsidor. Efter att ha monterat vattenavrinning på hisschakten ska tegelväggarna rengöras.

Automatiska dörröppnare ska under hösten/vintern börja monteras på dörrarna till källare och sopsorteringsrum på husens framsidor. Dörrarna på baksidan skall justeras så att dom går i lås även när solen ligger på under sommaren. Kompostområdet ska förminsкас och snyggas upp.

Då avtal angående TV och bredband går ut under nästkommande år, har styrelsen lagt mycket arbete och tid genom kontakter med olika aktörer på marknaden. Styrelsens ambition är att vid årsskiftet kunna teckna avtal med någon entreprenör både för TV-signal och bredband.

Vad gäller husens fasader, har styrelsen börjat titta mer ingående på vad som behöver göras som rent underhåll, men också vad vi kanske bör ta med som energi och miljöfrämjande åtgärder. Detta är den enskilt största utgiftsposten som vi har framför oss och vår bedömning är att den kommer att genomföras inom fem år.

Föreningens ekonomi ser fortsatt god ut. Styrelsen har löst in två mindre lån under året vilket gör att lånekostnaden har minskats.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF LINKÖPINGSHUS  
22 får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2012-07-01 - 2013-06-30

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
<b>Ordinarie ledamöter</b>			
Ingvar Karlsson	Ordförande	Stämman	
Anders Carlsson	Vice ordförande	Stämman	X
Anita Stenmark Lindberg	Sekreterare	Stämman	
Inga-Lill Zetterholm	Ledamot	Stämman	
Jan-Olof Wilhelmsson	Ledamot	Stämman	X
Lars Tjädermo	Ledamot	Stämman	X
Stig Aro	Ledamot RB	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Jan Ove Johansson	Suppleant	Stämman	X
Karl-Erik Karlsson	Suppleant	Stämman	X
Mikael Karlsson	Suppleant	Stämman	
Fredrik Lundholm	Suppleant RB	Riksbyggen	
<b>Ordinarie revisorer</b>			
Sune Brink	Revisor	Stämman	
Grant Thornton AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
<b>Revisorssuppleanter</b>			
Roland Sjöholm		Stämman	
<b>Valberedning</b>			
Hans Karlsson (samk.)	Valberedning	Stämman	
Elisabeth Klefborg	Valberedning	Stämman	
Gunnar Evertsson	Valberedning	Stämman	

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rökhålet 2 och Rökrummet 91 i Linköpings kommun med 209 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1973-1974. Fastighetens adress är Järdalavägen 98-104 och 108-114, jämna nummer.

### Lägenhetsfördelning:

1 roks	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
5	12	60	77	55

Total bostadsarea: 14 958 kvm

Årets taxeringsvärde 129 836 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 129 671 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.  
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Linköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.  
Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Västra Östergötland.  
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

## Underhåll

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 365 296 kr och planerat underhåll för 941 637 kr.

I underhållskostnaderna ingår följande större poster:

---

Målning och underhåll garage  
Nya brevlådor på samtliga våningsplan  
Ominstallation bokningssystem  
OVK-besiktning

---

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

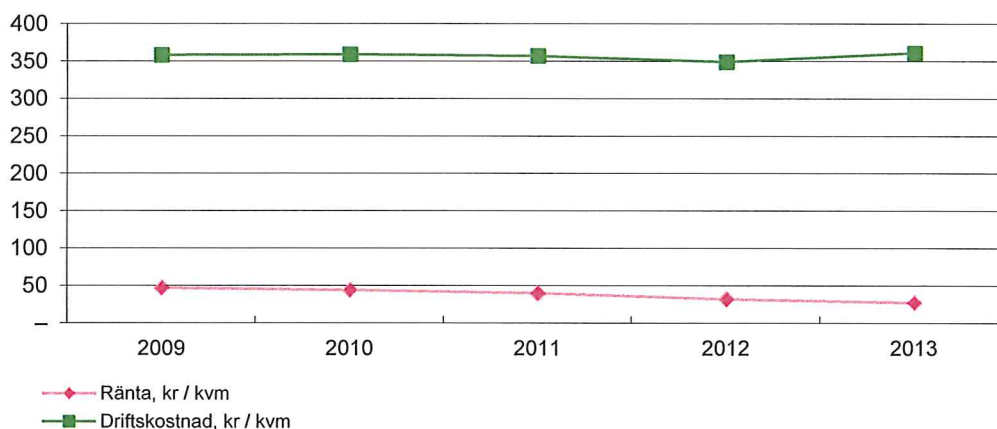
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 november 2012. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

### Ekonomi

Föreningen visar återigen ett positivt resultat. Driftkostnaderna i föreningen har dock ökat jämfört med föregående år, till största del beroende på uppvärmningskostnaderna (se diagram och not 2). Räntekostnaderna har minskat (se diagram), p.g.a. omsatta lån med lägre ränta samt extraamorteringar under året (se not 8).

Kostnadsutveckling, räntor/driftkostnader



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Rörelsens intäkter	9 119	9 097	9 117	8 936	8 758
Årets resultat	1 019	877	1 212	913	- 1 831
Balansomslutning	22 731	22 330	21 570	23 112	22 407
Soliditet %	43%	39%	36%	29%	25%
Likviditet %	370%	324%	262%	221%	192%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	576	576	576	565	554
Driftskostnad, kr / kvm	361	349	357	359	358
Ränta, kr / kvm	27	32	40	44	47
Underhållsfond, kr / kvm	399	383	386	350	312
Lån, kr / kvm	771	816	829	980	1 011

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

#### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2010 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 545 kr/kvm/år.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 451 952
Årets resultat före fondförändring	1 019 460
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 556 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 306 933
Summa överskott	<u>3 222 346</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>1 000 000</u>
Att balansera i ny räkning	<u>2 222 346</u>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	9 095 890	9 081 492
Övriga förvaltningsintäkter		22 707	15 193
		<u>9 118 597</u>	<u>9 096 684</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		- 365 296	- 413 796
Planerat underhåll		- 941 637	-1 197 641
Fastighetsavgift/skatt		- 279 930	- 311 995
Driftkostnader	2	-5 406 925	-5 226 822
Övriga kostnader		- 181 346	- 160 400
Personalkostnader	3	- 180 420	- 147 695
Avskrivning av anläggningstillgångar		- 457 633	- 457 633
		<u>-7 813 187</u>	<u>-7 915 982</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 305 410</b>	<b>1 180 703</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		41 328	89 870
Ränteintäkter och liknande poster		88 835	85 683
Räntekostnader och liknande poster		- 416 113	- 479 271
		<u>- 285 950</u>	<u>- 303 718</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 019 460</b>	<b>876 985</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 019 460</b>	<b>876 985</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-1 556 000	-1 556 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 306 933	1 611 437
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>770 393</b>	<b>932 422</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	16 108 350	16 565 983
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		504 000	504 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 612 350</b>	<b>17 069 983</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		100	0
Skattefordringar		1 342	0
Skattekonto		116	83
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	76 909	78 304
		<u>78 467</u>	<u>78 387</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	6	4 000 000	2 700 000
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		7 100	8 750
Bankmedel		20 865	0
Avräkning med Swedbank		2 012 551	2 472 601
		<u>2 040 516</u>	<u>2 481 351</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 118 983</b>	<b>5 259 738</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 731 333</b>	<b>22 329 721</b>

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		517 937	517 937
Underhållsfond		5 971 838	5 722 771
		<u>6 489 775</u>	<u>6 240 708</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 451 952	1 519 531
Årets resultat		1 019 460	876 985
Avsättning till underhållsfond		-1 556 000	-1 556 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 306 933	1 611 437
		<u>3 222 346</u>	<u>2 451 952</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 712 121</b>	<b>8 692 661</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	11 364 047	12 015 495
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	8	166 304	194 656
Leverantörsskulder		420 183	280 279
Skatteskulder		0	50 445
Övriga kortfristiga skulder		57 369	162 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 011 309	933 221
		<u>1 655 165</u>	<u>1 621 565</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>13 019 212</b>	<b>13 637 060</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 731 333</b>	<b>22 329 721</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		20 177 000	20 177 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 175 590 kr.

## ”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer

avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m. m.

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

## Fordringar

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

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

## Materiella anläggningstillgångar

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

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivning
Byggnader	1,75%
Standardförbättringar	1,00-3,00%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning  
Belopp i kr om inget annat anges.

2013-06-30 2012-06-30

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 622 536	8 622 830
Hyror, lokaler	13 807	17 150
Hyror, garage & p-platser	367 037	369 363
Hyror, takmaster	92 511	72 149
	<u>9 095 890</u>	<u>9 081 492</u>

### Not 2 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	159 919	156 019
Arvode förvaltning	531 720	561 040
Kabel-TV	257 786	254 134
Revisionsarvode, externt	15 446	15 414
Fastighetsskötsel	1 279 656	1 297 444
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 30 000	- 36 100
Vatten	307 086	295 792
El	979 928	964 001
Uppvärmning	1 729 101	1 562 641
Sophantering	176 283	156 437
	<u>5 406 925</u>	<u>5 226 822</u>

### Not 3 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode samt arvode uppdragstagare	156 217	126 828
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 666	1 482
Föreningsvald revisor	2 200	2 140
Summa	<u>162 083</u>	<u>130 450</u>
Sociala kostnader	18 337	17 246
	<u>180 420</u>	<u>147 695</u>

### Not 4 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	16 924 319	16 924 319
Mark	1 120 250	1 120 250
Standardförbättringar	6 399 393	6 399 393
Markanläggning	800 000	800 000
	<u>25 243 962</u>	<u>25 243 962</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>25 243 962</u>	<u>25 243 962</u>

2013-06-30 2012-06-30

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 723 335	-5 427 159
Standardförbättringar	-2 756 644	-2 613 187
Markanläggningar	- 198 000	- 180 000
	<u>-8 677 979</u>	<u>-8 220 346</u>

Årets avskrivning byggnader

- 296 176 - 296 176

Årets avskrivning standardförbättringar

- 143 457 - 143 457

Årets avskrivning markanläggningar

- 18 000 - 18 000

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-9 135 612 -8 677 979

Restvärde enligt plan vid årets slut

16 108 350 16 565 983

Varav

Byggnader	10 904 808	11 200 984
Mark	1 120 250	1 120 250
Standardförbättringar	3 499 292	3 642 749
Markanläggningar	584 000	602 000

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde

129 836 000 129 671 000

varav byggnader

97 252 000 93 175 000

**Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kabel-TV avgift

64 564 64 329

Upplupna räntebidrag

12 345 13 975

76 909 78 304

**Not 6 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen

4 000 000 2 700 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 000 000	2,20	2013-07-30
90 dagar	2 000 000	2,20	2013-08-23

**Not 7 Eget kapital**

**Bundet Bundet Fritt Fritt**

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	517 937	5 722 771	1 574 968	876 985
Disposition enl årsstämmobeslut			876 985	- 876 985
Avsättning till underhållsfond		1 556 000	-1 556 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 306 933	1 306 933	
Årets resultat				1 019 460
Vid årets slut	517 937	5 971 838	2 202 885	1 019 460

**Not 8 Fastighetslån**

Fastighetslån	11 530 351	12 210 151
Avgår nästa års amortering	- 166 304	- 194 656
Skuld vid årets slut	11 364 047	12 015 495

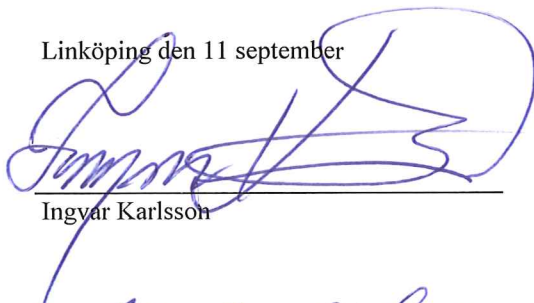
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,33%	2017-09-30	2 305 689	48 692	2 256 997
STADSHYPOTEK	3,42%	2013-12-30	917 380	9 408	907 972
STADSHYPOTEK	3,42%	2013-12-30	917 380	9 408	907 972
STADSHYPOTEK	3,45%	2015-09-30	2 331 054	48 312	2 282 742
STADSHYPOTEK	3,52%	2015-04-30	5 228 016	53 348	5 174 668
STADSHYPOTEK	3,70%	2012-07-26	239 794	239 794	0
STADSHYPOTEK	3,70%	2012-07-26	270 838	270 838	0
			<b>12 210 151</b>	<b>679 800</b>	<b>11 530 351</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 166 304 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 170 000 kr årligen.

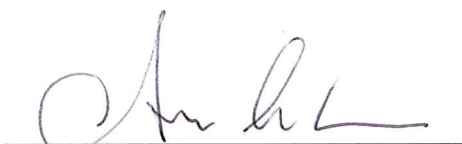
**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	306 667	219 806
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	704 642	713 415
	1 011 309	933 221

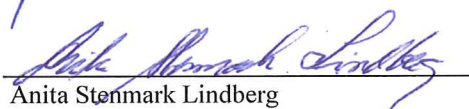
Linköping den 11 september



Ingvar Karlsson



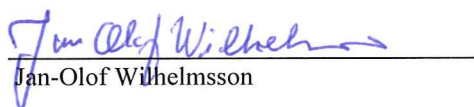
Anders Carlsson



Anita Stenmark Lindberg



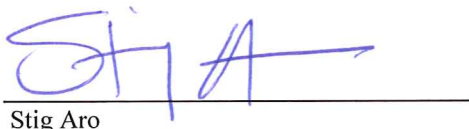
IngaLill Zetterholm



Jan-Olof Wilhelmsson



Lars Tjädermo



Stig Aro

Vår revisionsberättelse har lämnats den

9/10 2013


Grant Thornton AB  
Auktoriserad revisor

Sune Brink  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens bostadsrättsförening Linköpingshus nr 22, org. nr 722000-3110

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens bostadsrättsförening Linköpingshus nr 22 för år 2012-07-01--2013-06-30.

### **Styrelsens ansvar för årsredovisningen**

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

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### **Uttalanden**

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 2013 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2012-07-01--2013-06-30.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

### **Uttalanden**

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

Norrköping den 4 oktober 2013



Maria Johansson  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB



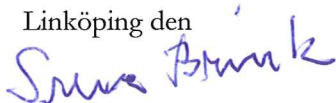
# Revisors rapport

Till årsstämman i Brf Linköpingshus nr 22, org.nr 722000-3110

I egenskap av lekmannarevisor har jag granskat verksamheten i Brf Linköpingshus nr 22 för räkenskapsåret 2012-07-01-2013-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

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

Linköping den



Sune Brink

Lekmannarevisor


**Budgetförslag**

	<b>Budget 2013/14</b>	<b>Prognos 2012/13</b>	<b>Budget 2012/13</b>	<b>Utfall 2011/12</b>
Belopp i kkr				
<b>Rörelsens intäkter</b>				
Årsavgifter, bostäder	8 623	8 623	8 623	8 623
Hyror, lokaler	14	14	18	17
Hyror, garage & p-platser	366	366	368	369
Hyror, övriga	90	91	74	72
Övrigt	15	15	15	15
<b>Summa intäkter</b>	<b>9 108</b>	<b>9 109</b>	<b>9 098</b>	<b>9 096</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Reparationer och underhåll	-1 000	-1 050	-1 000	-1 611
Fastighetsskatt	-296	-280	-319	-312
Fastighetsförsäkring	-165	-160	-161	-156
Arvode förvaltning	-491	-529	-529	-561
Kabel-TV	-262	-258	-261	-254
Arvode auktoriserad revisor	-16	-16	-16	-15
Fastighetsskötsel	-1 246	-1 280	-1 280	-1 297
Vatten	-316	-307	-305	-296
EI	-1 030	-1 000	-1 015	-964
Uppvärmning	-1 790	-1 728	-1 616	-1 563
Sophantering	-174	-174	-158	-156
Rabatt/återbäring från RB	35	35	40	36
Övriga externa kostnader	-150	-150	-150	-160
Styrelsearvode	-160	-155	-155	-148
Avskrivningar	-458	-458	-458	-458
<b>Summa kostnader</b>	<b>-7 519</b>	<b>-7 510</b>	<b>-7 383</b>	<b>-7 916</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Utdelning andelar	40	40	50	90
Ränteintäkter spec. utlån till RB	80	82	88	85
Räntekostnader, fastighetslån	-396	-415	-454	-479
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-276</b>	<b>-293</b>	<b>-316</b>	<b>-304</b>
<b>Resultat</b>	<b>1 313</b>	<b>1 306</b>	<b>1 399</b>	<b>877</b>

## Budgetförslag

	Budget 2013/14	Prognos 2012/13	Budget 2012/13	Utfall 2011/12
Belopp i kkr				
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>				
Avsättning till underhållsfond	-1 556	-1 556	-1 556	-1 556
lanspråkstagande av underhållsfond	1 000	1 050	1 000	1 611
Förändring av underhållsfond	-556	-506	-556	55
<b>Resultat efter fondförändringar</b>	<b>757</b>	<b>800</b>	<b>843</b>	<b>932</b>

Linköping den 15 maj 2013





---

 Ingvar Karlsson



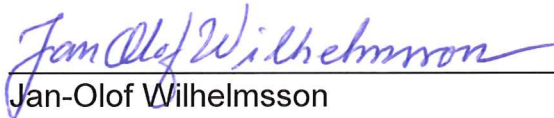

---

 Anders Carlsson




---

 Anita Stenmark Lindberg



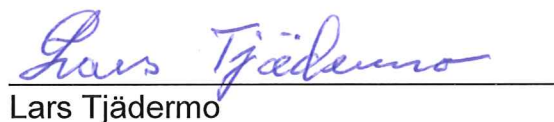

---

 Jan-Olof Wilhelmsson




---

 Inga-Lill Zetterholm




---

 Lars Tjädermo




---

 Stig Aro

