

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Linköpingshus 37
Org nr: 716426-2441



Dagordning ordinarie föreningsstämma 2021-05-03, endast poströstning

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:
 - a. Inga
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
 - a. Inga
21. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 37 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre underhållskostnader

Föreningens likviditet har under året förändrats från 494% till 71%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 494 % till 531 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 080 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 084 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmskogen 10:94, 10:95 och 10:97 i Linköpings kommun med 151 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992 - 1993. Fastigheternas adress är Fönvindsvägen 2 - 10, 14 - 60 och Gränsliden 100 - 184.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB Försäkring via Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	54	37	47	13	0	151

Total bostadsarea: 13 108 m²

Total lokalarea: 116 m²

Årets taxeringsvärde 174 123 000

Föregående års taxeringsvärde 174 123 000

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Östergötlands län. 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 502 tkr och planerat underhåll för 2 062 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 286 000 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	År
Målning	2013
Värmeväxlare UC Stormvägen	2014
Molucker	2014/2015
Projekt Aggregatbyte lgh, Utebelysning, Fläktbyte + minimaster samt individuell mätning av varmvatten.	2015
Byte undercentral	2016
Renovering av plank vid containerplats, byggnation av ramverk i stål	2018
Vindskivor	2019

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tak	2 062 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Axelsson	Ordförande	2021
Pia Sandholm	Ledamot	2021
Adrian Lupascu	Ledamot	2021
Bernt Larsson	Ledamot	2021
William Hagman	Ledamot	2021
Daniel Nordström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Rotter	Suppleant	2021
Karolina Jishammar	Suppleant	2021
Homa Gimenez	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden Ab	Auktoriserad revisor	2021
Lars Malmén	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Klamsten	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Hellqvist	2021
Annika Martinsson	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 220 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 219 personer.

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

Förenings årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 2 %

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 679 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 081	9 969	9 904	9 908	9 742
Resultat efter finansiella poster	4	1 165	1 623	1 717	909
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	97	97	97	97	97
Balansomslutning	105 093	105 935	105 812	104 929	104 567
Soliditet %	27	27	26	25	23
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	71				
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	531	494	417	361	257
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	679	673	666	666	666
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	358	406	361	241	352
Ränta, kr/m ²	112	120	129	157	137
Underhållsfond, kr/m ²	607	667	580	483	336
Lån, kr/m ² *	5 725	5 722	5 792	5 834	5 956

**År 2016–2019 har endast långfristig del som beräkningsgrund under flerårsöversikten*

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 inklusive egen kapitalandel 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	6 478 023	8 740 774	12 328 480	1 164 537
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 164 537	-1 164 537
Reservering underhållsfond		1 286 000	-1 286 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 062 375	2 062 375	
Årets resultat				3 505
Vid årets slut	6 478 023	7 964 399	14 269 392	3 505

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	13 493 016
Årets resultat	3 505
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 286 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 062 375
Summa	14 272 896

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **14 272 896**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 080 688	9 996 251
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 850	80 201
Summa rörelseintäkter		10 144 538	10 076 452
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 748 830	-5 462 703
Övriga externa kostnader	Not 5	-689 081	-678 908
Personalkostnader	Not 6	-176 812	-166 623
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 080 335	-1 080 335
Summa rörelsekostnader		-8 695 058	-7 388 568
Rörelseresultat		1 449 481	2 687 883
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	43 488
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 037	9 745
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 466 013	-1 576 580
Summa finansiella poster		-1 445 976	-1 523 347
Resultat efter finansiella poster		3 505	1 164 537
Årets resultat		3 505	1 164 537

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	93 424 160	94 504 496
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		93 424 160	94 504 496
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		453 000	453 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		453 000	453 000
Summa anläggningstillgångar		93 877 160	94 957 496
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		19	1 289
Övriga fordringar		21 317	14 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	794 192	746 592
Summa kortfristiga fordringar		815 528	762 831
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	10 400 429	10 214 671
Summa kassa och bank		10 400 429	10 214 671
Summa omsättningstillgångar		11 215 957	10 977 502
Summa tillgångar		105 093 118	105 934 998

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	6 478 023	6 478 023	
Fond för yttre underhåll	7 964 399	8 740 774	
Summa bundet eget kapital	14 442 422	15 218 797	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	14 269 391	12 328 480	
Årets resultat	3 505	1 164 537	
Summa fritt eget kapital	14 272 896	13 493 016	
Summa eget kapital	28 715 318	28 711 813	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	60 501 186	75 001 756
Summa långfristiga skulder		60 501 186	75 001 756
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	14 536 533	915 612
Leverantörsskulder		181 826	204 315
Skatteskulder		40 077	27 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	1 118 178	1 073 518
Summa kortfristiga skulder		15 876 614	2 221 429
Summa eget kapital och skulder		105 093 118	105 934 998

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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	122

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 904 336	8 817 021
Hyror, lokaler	82 044	81 096
Hyror, p-platser	141 300	140 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 600	-3 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 500	-1 500
Bränsleavgifter, bostäder	787 200	787 200
Vattenavgifter	172 908	174 934
Summa nettoomsättning	10 080 688	9 996 251

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	36 163	26 356
Fakturerade kostnader	2 040	2 197
Övriga rörelseintäkter	25 647	29 550
Försäkringsersättningar	0	22 098
Summa övriga rörelseintäkter	63 850	80 201

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-2 062 375	-146 704
Reparationer	-501 870	-951 654
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-297 009	-307 067
Försäkringspremier	-257 188	-252 209
Kabel- och digital-TV	-273 818	-266 757
Återbäring från Riksbyggen	0	18 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-6 308
Obligatoriska besiktningar	-70 650	-125 713
Statuskontroll	-92 831	-210 400
Förbrukningsinventarier	-34 490	-49 576
Vatten	-315 600	-312 728
Fastighetsel	-231 983	-267 346
Uppvärmning	-1 242 230	-1 253 661
Sophantering och återvinning	-254 487	-229 819
Förvaltningsarvode drift	-1 114 299	-1 101 261
Summa driftskostnader	-6 748 830	-5 462 703

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-597 938	-590 282
Lokalkostnader	-1 200	-5 965
IT-kostnader	-1 385	-3 484
Arvode, yrkesrevisorer	-17 063	-17 063
Övriga förvaltningskostnader	-3 433	0
Kreditupplysningar	-2 775	-4 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 498	-22 740
Representation	-13 685	-14 993
Kontorsmateriel	-2 149	-4 812
Telefon och porto	-855	-4 312
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-60
Medlems- och föreningsavgifter	-7 550	-7 550
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-1 597
Summa övriga externa kostnader	-689 081	-678 908

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-600	0
Styrelsearvoden	-66 800	-64 400
Sammanträdesarvoden	-49 116	-35 950
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 756	-34 360
Sociala kostnader	-33 540	-31 913
Summa personalkostnader	-176 812	-166 623

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	154 346 603	154 346 603
Mark	7 543 516	7 543 516
Standardförbättringar	5 300 000	5 300 000
	167 190 119	167 190 119
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	167 190 119	167 190 119
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	71 837 623	70 969 288
Standardförbättringar	848 000	636 000
	72 685 623	71 605 288
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	868 335	868 335
Årets avskrivning standardförbättringar	212 000	212 000
	1 080 335	1 080 335
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	73 765 958	72 685 623
Restvärde enligt plan vid årets slut	93 424 160	94 504 496
Varav		
Byggnader	81 640 644	82 508 980
Mark	7 543 516	7 543 516
Standardförbättringar	4 240 000	4 452 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	116 000 000	116 000 000
Lokaler	8 123 000	8 123 000
	174 123 000	174 123 000
Totalt taxeringsvärde	174 123 000	174 123 000
<i>varav byggnader</i>	<i>125 106 000</i>	<i>125 106 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>49 017 000</i>	<i>49 017 000</i>
<i>Taxeringsvärde 112 845 000</i>		

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	301 027	257 188
Förutbetalt förvaltningsarvode	425 334	421 629
Förutbetald kabel-tv-avgift	67 831	67 775
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	794 192	746 592

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	6 584 997	6 565 301
Transaktionskonto	3 813 432	3 647 370
Summa kassa och bank	10 400 429	10 214 671

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	75 037 719	75 917 368
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-421 492	-915 612
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 115 041	
Långfristig skuld vid årets slut	60 501 186	75 001 756

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,81%	2020-10-30	107 889,00	0,00	107 889,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2021-06-30	13 064 240,00	0,00	314 800,00	12 749 440,00
STADSHYPOTEK	0,55%	2021-12-01	1 401 069,00	0,00	35 468,00	1 365 601,00
STADSHYPOTEK	3,68%	2022-03-30	18 698 074,00	0,00	0,00	18 698 074,00
STADSHYPOTEK	1,69%	2023-06-01	11 687 500,00	0,00	125 000,00	11 562 500,00
STADSHYPOTEK	1,81%	2023-09-30	2 962 500,00	0,00	30 000,00	2 932 500,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2024-10-30	8 278 548,00	0,00	88 068,00	8 190 480,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2025-10-30	13 612 500,00	0,00	150 000,00	13 462 500,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2025-12-01	2 544 048,00	0,00	28 424,00	2 515 624,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2025-12-01	3 561 000,00	0,00	0,00	3 561 000,00
Summa			75 917 368,00	0,00	879 649,00	75 037 719,00

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 2 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder, av detta lån ska föreningen amortera 350 268 kr. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 421 492 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 685 968 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 58 393 726 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	50 576	51 947
Upplupna elkostnader	19 865	26 328
Upplupna vattenavgifter	27 687	26 080
Upplupna värmekostnader	165 467	172 202
Upplupna kostnader för renhållning	24 271	21 448
Upplupna revisionsarvoden	7 000	7 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	823 312	768 513
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 118 178	1 073 518

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	161 482 000	161 482 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Gunilla Axelsson
Ordförande

Adrian Lupascu

William Hagman

Bernt Larsson

Pia Sandholm

Daniel Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats / 2021
Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Lars Malmén
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557442874463

Dokument

Årsredovisning V1

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2021-03-02 11:32:40 CET (+0100) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-03-09 14:09:55 CET (+0100)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Maria Johansson (MJ)

RBF Linköpingshus 37 ()

maria.johansson@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2021-03-09 14:09:55 CET (+0100)

Lars Malmén (LM)

RBF Linköpingshus 37 ()

le.malmen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars

Erik Malmén"

Signerade 2021-03-02 15:01:38 CET (+0100)

Gunilla Axelsson (GA)

RBF Linköpingshus 37 ()

Gunillaaxelsson@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"GUNILLA AXELSSON"

Signerade 2021-03-02 14:52:26 CET (+0100)

Daniel Nordström (DN)

RBF Linköpingshus 37 ()

daniel.nordstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Daniel Erik Nordström"

Signerade 2021-03-02 15:11:52 CET (+0100)

Adrian Lupascu (AL)

Bernt Larsson (BL)



Verifikat

Transaktion 09222115557442874463

RBF Linköpingshus 37 ()
adrian_lupascu@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ADRIAN LUPASCU"
Signerade 2021-03-02 13:09:08 CET (+0100)

RBF Linköpingshus 37 ()
Bernt.larsson1@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bernt Ingmar Roger Larsson"
Signerade 2021-03-03 09:11:37 CET (+0100)

William Hagman (WH)
RBF Linköpingshus 37 ()
wilha879@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"WILLIAM HAGMAN"
Signerade 2021-03-08 18:50:27 CET (+0100)

Pia Bäckström (PB)
RBF Linköpingshus 37 ()
pia.sandholm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pia
Sandholm Bäckström"
Signerade 2021-03-02 12:09:37 CET (+0100)

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>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Linköpingshus nr 37
Org. nr. 716426-2441

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping mars 2021

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	rkYPeeSQO-rJoPeer7u
Document	2012 RB.pdf
Pages	2
Sent by	Maria Johanson

Signing parties

Maria Johanson	maria.johanson@se.gt.com	Action: Sign	Method: BankID SE
----------------	--------------------------	--------------	-------------------

Activity log

E-mail invitation sent to maria.johanson@se.gt.com

2021-03-09 13:56:55 CET,

Clicked invitation link Maria Johanson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/85.0.4183.102 Safari/537.36 Edg/85.0.564.51,2021-03-09 14:10:04 CET,IP address: 88.131.44.131

Document viewed by Maria Johanson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/85.0.4183.102 Safari/537.36 Edg/85.0.564.51,2021-03-09 14:10:04 CET,IP address: 88.131.44.131

Document signed by Maria Eva-Lotta Johansson

Birth date: 1976/11/04,2021-03-09 14:10:37 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



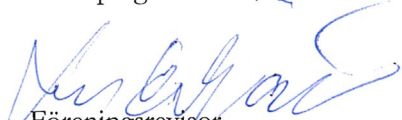
Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i BRF Linköpingshus 37, organisationsnummer 716426-2441

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i BRF Linköpingshus 37 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. 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 25/2 2021


Föreningsrevisor

Budgetförslag resultaträkning

Konto	Benämning	Utfall 2019	Budget 2020	Prognos 2020	Budget 2021
3013	Hysesintäkter lokaler ej momsregistrerade	81 096	81 000	82 044	82 000
3017	Hysesintäkter p-platser ej momsregistrerade	140 700	140 700	141 300	141 300
3020	Årsavgifter, bostäder	8 817 021	8 817 018	8 904 336	8 900 000
	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	9 038 817	9 038 718	9 127 680	9 123 300
	HYRES- OCH avgIFTSBORTFALL	-4 700	-8 000	-7 500	-7 500
	ÖVRIGA avgIFTER	962 134	960 000	969 309	969 309
	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	80 201	81 000	56 400	56 901
	SUMMA INTÄKTER	10 076 452	10 071 718	10 145 889	10 142 010
	REPARATIONER	-951 654	-580 000	-350 000	-450 000
	UNDERHÅLL	-146 704	-2 000 000	-2 256 250	-2 000 000
	FASTIGHETSSKATT	-307 067	-271 000	-300 000	-310 000
4111	Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	-1 101 261	-1 108 000	-1 103 400	-1 120 100
4117	Rabatt/återbäring från RB	18 500	19 000	0	0
4118	Systematiskt brandskyddsarbete	-6 308	-5 000	0	0
4141	Obligatorisk ventilationskontroll OVK	-56 250	-58 000	0	0
4142	Hissbesiktning	-69 463	-69 000	-70 650	-82 000
4145	Statuskontroll	-210 400	-210 000	0	0
4610	Fastighetsel	-267 346	-272 000	-235 000	-239 700
4620	Uppvärmning	-1 253 661	-1 534 000	-1 150 000	-1 300 000
4630	Vatten	-312 728	-308 000	-320 000	-325 000
4640	Sophämtning	-229 819	-248 000	-260 000	-265 200
4710	Fastighetsförsäkring	-252 209	-265 000	-258 000	-294 900
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-266 757	-272 000	-271 200	-276 500
5460	Förbrukningsmaterial/Förbrukningsinventarier	-49 576	0	-30 000	-35 000
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-590 282	-599 000	-617 900	-630 300
6490	Övriga förvaltningskostnader	0	0	-86 250	0
	DRIFTSKOSTNADER	-4 647 559	-4 929 000	-4 402 400	-4 568 700
	ÖVRIGA KOSTNADER	-88 625	-130 000	-91 100	-89 000
	PERSONALKOSTNADER	-166 623	-190 000	-147 200	-155 000
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-1 080 335	-1 081 000	-1 081 000	-1 081 000
	SUMMA KOSTNADER	-7 388 568	-9 181 000	-8 627 950	-8 653 700
	Rörelseresultat	2 687 884	890 718	1 517 939	1 488 310
	RÄNTEINTÄKTER	9 745	15 000	10 270	10 270
	RÄNTEKOSTNADER	-1 576 580	-1 510 000	-1 485 000	-1 375 000
	ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER	43 488	25 000	0	0
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-1 523 347	-1 470 000	-1 474 730	-1 364 730
	Årets Resultat	1 164 537	-579 282	43 209	123 580

Konto	Benämning	Utfall 2019	Budget 2020	Prognos 2020	Budget 2021
2072	Årets avsättn underhållsfond	-1 286 000	-1 286 000	-1 286 000	-1 286 000
2073	Disp.ur underh.fond/yttre fond	146 704	2 000 000	2 256 250	2 000 000
	Underhållsfond	-1 139 296	714 000	970 250	714 000
	Underhållsfond	-1 139 296	714 000	970 250	714 000
Resultat efter avsättning underhållsfond		25 241	134 718	1 013 459	837 580

Gunilla Axelsson

Gunilla Axelsson

Adrian Lupascu

Adrian Lupascu

Pia Sandholm Bäckström

Pia Sandholm Bäckström

Bernt Larsson

Bernt Larsson

Karolina Jishammar

William Hagman

Karolina Jishammar

Daniel Nordström

Daniel Nordström

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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 planerliga 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 37

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Linköpingshus 37 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

