

Årsredovisning

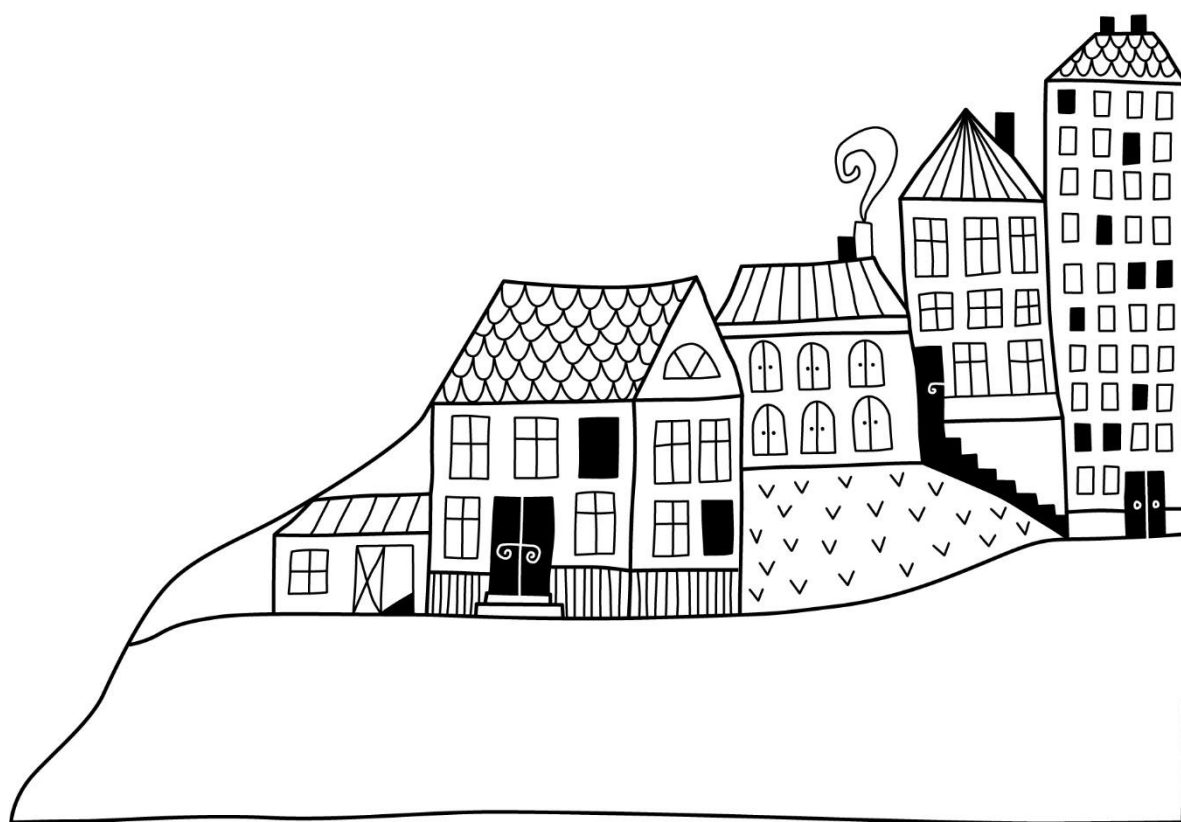
2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Vikingstadshus 1
Org nr: 722000-2880



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vikingstadshus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att de underhållsåtgärder som föreningen genomfört under året är färre än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 264% till 322%.

I resultatet ingår avskrivningar med 219 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 447 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bankeberg 14:80 i Linköpings kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 34 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda år 1967. Fastighetens adress är Torsgatan 12, 14, 16 i Vikingstad.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
4	12	18	0	0	0	34

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	7	19	13

Total tomtarea	10 289 m ²
Total bostadsarea	2 273 m ²
Total lokalarea	150 m ²

Årets taxeringsvärde	17 955 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 532 000 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 83 tkr och planerat underhåll för 30 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterrenovering	1989	
Fasadrenovering	2000	
Stamrenovering	2003	
Byte entré till soprumsdörrar	2010	
Byte av indragna fönsterpartier	2014	
Byte balkongdörrar och lägenhetsdörrar	2014	
Byte garageportar	2014	
Underhåll Bostäder	2017	
Ventilation	2018	
OVK och rensning av ventilkanalet	2019	OVK och rensning av ventilkanalet
Fasadtvt	2019	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Energideklaration	30 000

Planerat underhåll	År
Cirkulationspump, styr och reglerenheter	2020
Fönsterbyte	2020
Takrenovering	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Kastensson	Ordförande	2021
Catarina Carlsson	Sekreterare	2020
Samaan Wissam	Vice ordförande	2020
Emil Karlsson	Ledamot	2020
Mattias Karlsson	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Klasson	Riksbyggen	
Mona Ahlberg	Suppleant	2021
Rune Gustavsson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor
Gunnar Månsson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Kenneth Lilja

Valberedning

Zeljka Vucetic
Gerd Flerén Hanson
Michael Eriksson

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 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019 då den höjdes med 9 %. Tillvalsavgiften togs samtidigt bort.

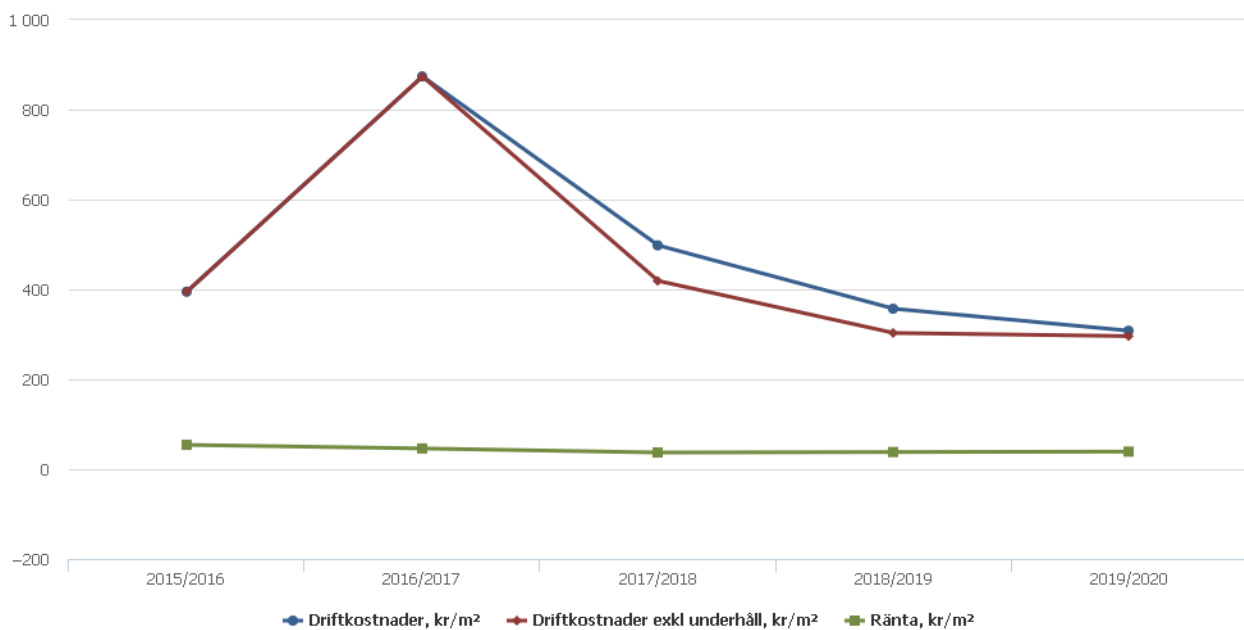
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning 3% from 1/10 2020.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 757 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 817	1 678	1 623	1 602	1 606
Resultat efter finansiella poster	229	81	38	-1 502	258
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	70	70	70	70	70
Balansomslutning	6 120	6 021	6 006	6 132	6 644
Soliditet %	1	-3	-4	-5	18
Likviditet %	322	264	249	207	375
Årsavgiftsnivå för bostäder i snitt, kr/m ²	757	696	680	675	675
Driftkostnader, kr/m ²	308	357	498	874	395
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	296	303	419	364	395
Ränta, kr/m ²	39	38	37	46	54
Underhållsfond, kr/m ²	82	47	0	0	216
Lån, kr/m ²	2 349	2 457	2 457	2 533	2 148



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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	317 072	0	0	46 847	-629 106	81 472
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					81 472	-81 472
Reservering underhållsfond				170 000	-170 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-30 000	30 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						228 207
Vid årets slut	317 072	0	0	186 847	-687 634	228 207

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-547 635
Årets resultat	228 207
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-170 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	30 000
Summa	-459 427

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 459 427

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 817 225	1 678 251
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 342	147 164
Summa rörelseintäkter		1 845 567	1 825 415
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-958 804	-1 082 138
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 132	-258 903
Personalkostnader	Not 6	-76 953	-97 462
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-218 761	-218 761
Summa rörelsekostnader		-1 523 651	-1 657 264
Rörelseresultat		321 916	168 151
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	6 528
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	35
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-93 726	-93 242
Summa finansiella poster		-93 709	-86 679
Resultat efter finansiella poster		228 207	81 472
Årets resultat		228 207	81 472

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 384 032	4 602 794
Summa materiella anläggningstillgångar		4 384 032	4 602 794
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	68 000	68 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		68 000	68 000
Summa anläggningstillgångar		4 452 032	4 670 794
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	70
Övriga fordringar		6 588	5 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	137 991	136 637
Summa kortfristiga fordringar		144 579	142 190
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 523 096	1 208 289
Summa kassa och bank		1 523 096	1 208 289
Summa omsättningstillgångar		1 667 675	1 350 479
Summa tillgångar		6 119 708	6 021 272

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		317 072	317 072
Fond för yttre underhåll		186 847	46 847
Summa bundet eget kapital		503 919	363 919
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-687 635	-629 106
Årets resultat		228 207	81 472
Summa fritt eget kapital		-459 427	-547 635
Summa eget kapital		44 492	-183 716
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 560 126	5 691 242
Summa långfristiga skulder		5 560 126	5 691 242
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	131 116	131 116
Leverantörsskulder		137 340	168 841
Skatteskulder		11 288	0
Övriga skulder		48 972	44 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	186 374	168 871
Summa kortfristiga skulder		515 090	513 746
Summa eget kapital och skulder		6 119 708	6 021 272

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	Procent
Byggnader	Linjär	1,75
Standardförbättringar	Linjär	1,75
Stamreovering	Linjär	2,5
Relining	Linjär	5,0

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder *	1 720 743	1 581 024
Hyror, lokaler	8 192	7 978
Hyror, garage	64 800	64 800
Hyror, p-platser	25 290	25 440
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 800	-991
Summa nettoomsättning	1 817 225	1 678 251

*Årsavgifterna har ökat med belopp motsvarande tillvalsavgifterna som tidigare år redovisats i not 3.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Tillvalsavgifter	0	142 800
Pant & Överlåtelseavgifter	6 041	4 246
Fakturerade kostnader	180	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-302
Övriga rörelseintäkter	2 500	60
Försäkringsersättningar	19 623	0
Summa övriga rörelseintäkter	28 342	147 164

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-30 000	-123 153
Reparationer	-82 911	-95 029
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 509	-35 828
Försäkringspremier	-32 817	-29 945
Kabel- och digital-TV	-38 402	-37 147
Pcb/Radonsanering	0	-6 120
Återbäring från Riksbyggen	0	7 000
Obligatoriska besiktningar	-418	-1 431
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 500	-6 250
Snö- och halkbekämpning	-17 153	0
Förbrukningsinventarier	-15 168	-5 290
Vatten	-63 103	-62 911
Fastighetsel	-61 713	-70 490
Uppvärmning	-303 586	-310 856
Sophantering och återvinning	-39 138	-35 007
Förvaltningsarvode drift	-211 386	-269 681
Summa driftkostnader	-958 804	-1 082 138

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-238 201	-227 449
IT-kostnader	-3 120	-3 744
Arvode, yrkesrevisorer	-11 000	-10 688
Övriga förvaltningskostnader	-1 150	0
Kreditupplysningar	-225	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 628	-5 304
Representation	-5 041	-6 399
Kontorsmateriel	-875	-808
Medlems- och föreningsavgifter	-1 700	-1 700
Köpta tjänster	0	-750
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-4 642	-60
Summa övriga externa kostnader	-269 132	-258 903

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-45 600	-45 600
Sammanträdesarvoden	-16 427	-25 405
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 650	-6 370
Övriga kostnadsersättningar och återbetalning av arvode avseende 2019/2020	2 553	-2 275
Sociala kostnader	-12 829	-17 812
Summa personalkostnader	-76 953	-97 462

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen via garantikapitalbevis	0	6 528
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	6 528

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-93 726	-93 242
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-93 726	-93 242

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 196 827	2 196 827
Mark	30 867	30 867
Tillkommande utgifter	6 116 252	6 116 252
	8 343 946	8 343 946
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 343 946	8 343 946
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 516 453	-1 478 025
Tillkommande utgifter	-2 224 698	-2 044 365
	-3 741 152	-3 522 390
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-38 428	-38 428
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-180 333	-180 333
	-218 761	-218 761
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 959 913	-3 741 152
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 384 032	4 602 794
Varav		
Byggnader	641 946	680 373
Mark	30 867	30 867
Tillkommande utgifter	3 711 221	3 891 554
Taxeringsvärden		
Bostäder	17 744 000	11 356 000
Lokaler	211 000	176 000
Totalt taxeringsvärde	17 955 000	11 532 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 365 000</i>	<i>8 955 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 590 000</i>	<i>2 577 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andelar i intresseföreningen	68 000	68 000
Summa andra långfristiga fordringar	68 000	68 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	16 538	16 280
Förutbetald kabel-tv avgift	8 569	8 448
Förutbetalt förvaltningsarvode	112 884	111 909
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 991	136 637

Not 12 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	1 500	1 500
Transaktionskonto	1 521 596	1 206 789
Summa kassa och bank	1 523 096	1 208 289

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	5 691 242	5 822 358
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-131 116	-131 116
Långfristig skuld vid årets slut	5 560 126	5 691 242

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,84%	2021-04-30	254 130,00	0,00	22 100,00	232 030,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2021-09-01	782 916,00	0,00	17 400,00	765 516,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-12-01	960 000,00	0,00	16 000,00	944 000,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2022-06-30	622 400,00	0,00	20 000,00	602 400,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2022-09-01	818 956,00	0,00	18 200,00	800 756,00
STADSHYPOTEK	1,75%	2023-03-30	1 042 390,00	0,00	10 972,00	1 031 418,00
STADSHYPOTEK	1,69%	2024-03-01	771 490,00	0,00	19 912,00	751 578,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2025-07-30	570 076,00	0,00	6 532,00	563 544,00
Summa			5 822 358,00	0,00	131 116,00	5 691 242,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 131 116 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 524 464 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns flera lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	6 153 000	6 153 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	8 946	9 142
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 985	26 676
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	149 443	133 053
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 374	168 871

Not Eventualförpliktelser

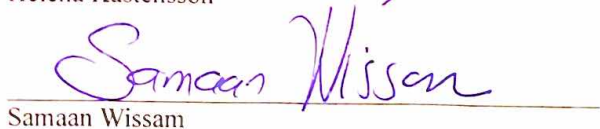
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Linköping 12/10 - 2020
Ort och datum


Helena Kastensson


Catarina Carlsson

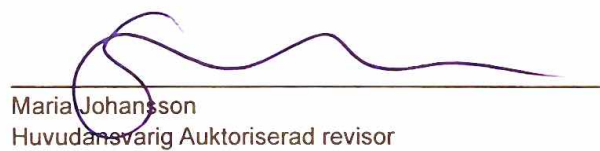

Samaan Wissam

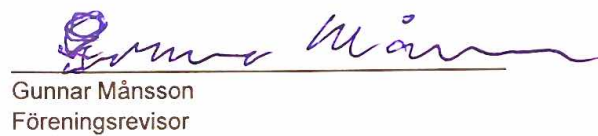

Emil Karlsson


Mattias Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 11 2020

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Huvudansvarig Auktoriserad revisor


Gunnar Månsson
Föreningsrevisor

RBF Vikingstadshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Vikingstadshus 1 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

