

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Linköpingshus 10
Org nr: 722000-2120



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 10 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att kostnader för genomfört planerat underhåll är lägre än tidigare.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 632% till 662%.

I resultatet ingår avskrivningar med 388 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 388 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 189 m², vilket motsvarar 8 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ordinan 4, Observatoriet 1, Objektet 1 och Operetten 1 i Linköpings Kommun med 380 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1953-1956. Fastighetens adress är Åbylundsgatan 30-52, 21-35, 37-45, 54-76 och Skomakaregatan 1-11.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	56	
2 rum och kök	229	
3 rum och kök	77	
4 rum och kök	18	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	5	
Antal garage	157	
Antal p-platser	175	

Total bostadsarea 22 099 m²

Årets taxeringsvärde	285 311 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	285 311 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,96 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Linköpings Kommun. 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 464 tkr och planerat underhåll för 73 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, målning	73 431 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Karlsson	Ordförande	2020
Alexander Öhrling	Ledamot	2021
Peter Klasson	Ledamot	2021
Sven Melin	Ledamot	2020
Daniel Nordström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Charlotte Jarl	Suppleant	2021
Niklas Johansson	Suppleant	2021
Erik Pettersson	Suppleant	2020
Daniel Klasson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Björn Ström	Förtroendevald revisor
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Gunnar Bejbro

Valberedning

Liselott Schröder
Jennie Schagerlind
Jeanette Dunberg

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 592 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 120 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 105 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 607 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-01-01 då den höjdes med 3 %.

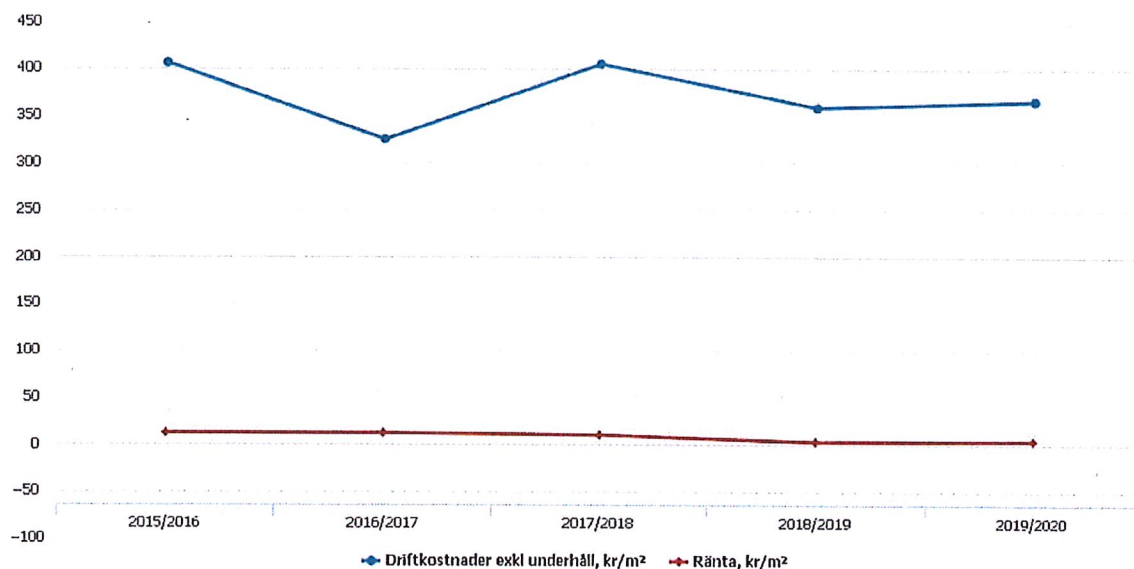
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 495 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 53 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 46 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	11 867	11 847	11 852	12 725	12 647
Resultat efter finansiella poster	1 999	-179	606	1 341	1 235
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	64	64	64	64	64
Balansomslutning	32 494	30 191	30 183	29 767	29 845
Soliditet %	64	63	63	62	57
Likviditet %	662	632	647	541	363
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	366	359	405	325	406
Ränta, kr/m ²	4	3	10	12	12
Lån, kr/m ²	407	407	407	374	414



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	620 213	1 945 900	0	11 131 962	5 406 913	-178 809
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-178 809	178 809
Reservering underhållsfond				1 537 900	-1 537 900	
Ianspråktagande av underhållsfond				-73 431	73 431	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						1 999 319
Vid årets slut	620 213	1 945 900	0	12 596 431	3 763 635	1 999 319

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 228 103
Årets resultat	1 999 319
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 537 900
Årets ianspråktagande av underhållsfond	73 431
Summa	5 762 954

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

5 762 954

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	11 867 184	11 847 177
Övriga rörelseintäkter		978 616	931 958
Summa rörelseintäkter		12 845 800	12 779 135
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-8 067 990	-10 271 220
Övriga externa kostnader	Not 4	-2 182 107	-2 163 473
Personalkostnader	Not 5	-152 375	-162 633
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-388 386	-866 606
Summa rörelsekostnader		-10 790 858	-13 463 931
Rörelseresultat		2 054 943	-684 796
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	552 576
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	25 978	28 640
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 601	-75 230
Summa finansiella poster		-55 623	505 986
Resultat efter finansiella poster		1 999 319	-178 809
Årets resultat		1 999 319	-178 809

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	9 611 923	9 915 606
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	121 517	206 221
Summa materiella anläggningstillgångar		9 733 441	10 121 826
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	5 756 000	5 756 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 756 000	5 756 000
Summa anläggningstillgångar		15 489 441	15 877 826
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 045	3 970
Övriga fordringar		56 364	5 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 168 980	356 717
Summa kortfristiga fordringar		1 231 389	366 522
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	15 773 241	13 947 132
Summa kassa och bank		15 773 241	13 947 132
Summa omsättningstillgångar		17 004 630	14 313 654
Summa tillgångar		32 494 070	30 191 480

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 566 113	2 566 113
Fond för yttre underhåll	12 596 431	11 131 962
Summa bundet eget kapital	15 162 544	13 698 075
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 763 634	5 406 913
Årets resultat	1 999 319	-178 809
Summa fritt eget kapital	5 762 954	5 228 103
Summa eget kapital	20 925 498	18 926 179
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 000 000
Summa långfristiga skulder	9 000 000	9 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 046 948	717 276
Skatteskulder	41 344	30 046
Övriga skulder	0	4 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 513 673
Summa kortfristiga skulder	2 568 572	2 265 301
Summa eget kapital och skulder	32 494 070	30 191 480

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Inventarier & verktyg	Linjär	5-10

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	10 938 852	10 938 852
Hyror, lokaler	469 620	469 922
Hyror, garage	363 103	361 403
Hyror, p-platser	156 480	155 952
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-40 773	-61 428
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-17 789	-15 906
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 309	-1 618
Summa nettoomsättning	11 867 184	11 847 177

Not 3 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-73 431	-2 327 712
Reparationer	-463 982	-371 493
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-596 130	-576 370
Försäkringspremier	-178 870	-314 343
Kabel- och digital-TV	-646 072	-635 233
Pcb/Radonsanering	-11 966	0
Återbäring från Riksbyggen	0	36 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 455	-14 175
Sotning	-1 855	0
Obligatoriska besiktningar	0	-13 449
Bevakningskostnader	0	-4 970
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 932	-8 530
Snö- och halkbekämpning	0	-795
Förbrukningsinventarier *	-39 041	0
Vatten	-545 418	-549 487
Fastighetsel	-339 655	-343 759
Uppvärmning	-2 919 273	-2 979 257
Sophantering och återvinning	-311 386	-288 283
Förvaltningsarvode drift	-1 924 522	-1 879 562
Summa driftskostnader	-8 067 990	-10 271 220

*Föregående år redovisades förbrukningsinventarier i not 4.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 196 051	-1 175 048
Lokalkostnader	-218	0
IT-kostnader,bredband	-752 400	-763 230
Arvode, yrkesrevisorer	-21 061	-21 261
Övriga försäljningskostnader	-671	0
Kreditupplysningar	-4 995	-2 688
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-121 054	-78 420
Representation	-5 888	-17 109
Kontorsmateriel	-3 820	-10 475
Telefon och porto	0	-383
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-70	0
Medlems- och föreningsavgifter	-19 000	-19 000
Köpta tjänster	0	-993
Konsultarvoden	-4 349	-44 103
Bankkostnader	-1 750	-1 750
Förbrukningsinventarier*	0	-23 026
Övriga externa kostnader	-50 781	-5 986
Summa övriga externa kostnader	-2 182 107	-2 163 473

*Innevarande år redovisas förbrukningsinventarier i not 4.

Not 5 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-94 800	-93 000
Sammanträdesarvoden	-28 914	-32 085
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-8 571
Sociala kostnader	-27 161	-28 977
Summa personalkostnader	-152 375	-162 633

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	0	-478 220
Avskrivningar tillkommande utgifter	-303 682	-303 682
Avskrivning Maskiner och inventarier	-84 704	-84 704
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-388 386	-866 606

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	552 576
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	552 576

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	25 783	28 186
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	195	454
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 978	28 640

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	60 568 328	60 568 328
Mark	666 300	666 300
Standardförbättringar	16 695 610	16 695 610
	77 930 238	77 930 238
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	77 930 238	77 930 238

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-60 568 328	-60 090 108
Standardförbättringar	-7 446 304	-7 142 622
	-68 014 632	-67 232 730

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	-478 220
Årets avskrivning standardförbättringar	-303 682	-303 682
	-303 682	-781 902

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-68 318 314	-68 014 632
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 611 923	9 915 606
Varav		

Byggnader	0	0
Mark	666 300	666 300
Standardförbättringar	8 945 623	9 249 306

Taxeringsvärden

Bostäder	280 000 000	280 000 000
Lokaler	5 311 000	5 311 000

Totalt taxeringsvärde	285 311 000	285 311 000
<i>varav byggnader</i>	<i>179 542 000</i>	<i>179 542 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>105 769 000</i>	<i>105 769 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	609 538	609 538
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	609 538	609 538
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-403 317	-318 613
	-403 317	-318 613
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-84 704	-84 704
	-84 704	-84 704
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-488 021	-403 317
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-488 021	-403 317
Restvärde enligt plan vid årets slut	121 517	206 221
Varav		
Inventarier och verktyg	121 517	206 221

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andelar i Riksbyggen via garantikapitalbevis	5 756 000	5 756 000
Summa andra långfristiga fordringar	5 756 000	5 756 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	12 078	14 003
Förutbetalda försäkringspremier	178 870	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	789 932	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	188 100	342 714
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 168 980	356 717

Not 13 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	8 095 956	8 068 248
Transaktionskonto	7 674 285	5 875 884
Summa kassa och bank	15 773 241	13 947 132

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	9 000 000	9 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	9 000 000	9 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,89%	2023-05-28	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
Summa			9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 000 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	445	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	74 840
Upplupna elkostnader	24 799	22 164
Upplupna vattenavgifter	40 144	68 012
Upplupna värmekostnader	121 222	119 411
Upplupna kostnader för renhållning	23 974	22 947
Upplupna revisionsarvoden	21 200	21 200
Upplupna styrelsearvoden	150 721	152 516
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 097 774	1 032 583
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 480 280	1 513 673

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	59 561 700	59 561 700

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

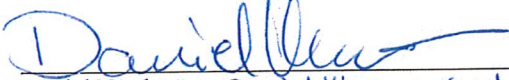
Linköping 20-10-20
Ort och datum


Christer Karlsson


Alexander Öhrling


Peter Klasson

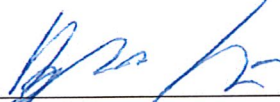

Sven Melin


Daniel Nordström, Daniel Klasson, Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/11-20, 26/11-20

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Huvudansvarig Auktoriserad revisor


Björn Ström
Förtroendevald revisor

RBF Linköpingshus 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Linköpingshus 10 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



Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i BRF Linköpingshus 10, organisationsnummer 722000-2120

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Linköpingshus 10 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

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

Linköping den 26 / 11 2020



Björn Ström

Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Linköpingshus 10
Org. nr. 722000-2120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar

fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 27 november 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Motion ang avgiftsjustering

Jag har förstått att kostnaden för parkering och garage inte hängt med i kostnadsutvecklingen!

Jag tycker garage och parkeringsavgift ska höjas och låta den höjningen sänka kostnaden för boendet! Det primära i föreningen måste ju vara att bostäderna har så låg avgift som möjligt!

Mitt förslag är att vi anpassar avgiften så det blir som minst en halvering mot allmännyttan och kommun! Parkering för runt 150:- och garage för 300:- förefaller som väldigt låga hyror

Det skulle innebära en avgiftssänkning på drygt 3% på årsavgiften, något som ALLA skulle ha nytta av! Med tanke på den kösituationen som är lär det inte bli svårt att få uthyrt, ifall någon/några ställer sina platser till förfogande!

Otto Ottosson, Åbylundsgatan 68

Styrelsens svar

Styrelsen har inte som ambition att justera garage- & parkeringsavgifter och samtidigt sänka månadsavgifterna för boende i föreningen i dagsläget.

Styrelsen arbetar, som tidigare informerat genom anslag i föreningen, med en större investering som inbegriper fasad, tak, fönster, radon, mm. I denna plan ligger investeringsbehovet på en nivå där föreningen behöver låna ett större belopp, vilket kan komma att medföra höjda avgifter för boende i föreningen. Detta arbete följer den plan som styrelsen arbetar efter.

Inlämnat förslag är inte en motion i lagens mening som stämman kan fatta beslut om, eftersom årsavgift är något som styrelsen fattar beslut om och inte stämman. Stämman kan alltså inte fatta beslut om detta i lagens mening. Se även nedan lagrum från bostadsrättslagen;

9 kap. 13 § BRL

Det är en uppgift för styrelsen att fastställa avgifterna till föreningen, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Ändring av insatsen skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

När det gäller motionen kan stämman vidare inte fatta beslut om parkeringsavgifter. I våra normalstadgar anges att styrelsen beslutar om avgift för parkeringsplatser, detta stämmer även överens med jordabalkens regler om arrende. För att höja avgiften för p-plats och garage krävs dessutom uppsägning för villkorsändring, det är inget man bara beslutar om. Med anledning av ovanstående kommer motionen inte tas upp som beslutspunkt på stämman.

Budgetförslag K3

Konto	Benämning	Utfall 2018/2019	Budget 2019/2020	Prognos 2019/2020	Budget 2020/2021	Kommentar
3012	Hyesintäkter lokaler momsregistrerade	210 680	210 000	213 660	213 660	
3013	Hyesintäkter lokaler ej momsregistrerade	259 242	225 000	259 242	259 242	
3015	Hyesintäkter garage ej momsregistrerade	361 403	340 000	363 104	363 104	
3017	Hyesintäkter p-platser ej momsregistrerade	155 952	164 000	156 480	156 480	
3020	Årsavgifter, bostäder	10 938 852	10 938 852	10 938 852	10 938 852	
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		11 926 129	11 877 852	11 931 338	11 931 338	
HYRES- OCH AVGIFTSBORTFALL		-78 952	0	-82 635	-82 635	
3213	Gemensamhetslokal	1 000	0	0	0	
3218	Digitala tjänster (Bredband, TV etc) ej moms	752 400	752 000	752 400	752 400	
ÖVRIGA AVGIFTER		753 400	752 000	752 400	752 400	
ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER		178 558	31 000	218 506	90 000	
SUMMA INTÄKTER		12 779 135	12 660 852	12 819 609	12 691 103	
REPARATIONER		-371 493	-500 000	-527 560	-500 000	
UNDERHÅLL		-2 327 712	-2 100 000	-73 431	-200 000	Felavhjälpande underhåll, 1,5 milj komponentredovisat
FASTIGHETSSKATT		-576 370	-524 000	-524 000	-524 000	Tax värde 280 milj
4010	Fastighetskötsel, utgift för materialinköp	0	0	0	0	
4111	Yttre skötsel/fastighetskötsel, grund	-1 868 007	-1 896 462	-2 015 806	-2 076 280	Drift, yttre/inre skötsel mm Index 3%
4115	Trädgårdsskötsel extra debiterat	-5 840	0	0	0	
4116	Pcb/radon	0	0	-11 966	0	
4117	Rabatt/återbäring från RB	36 200	50 000	0	0	
4118	Systematiskt brandskyddsarbete	-14 175	-6 000	-13 455	0	
4121	Inre skötsel/städ, grund	-5 716	0	-8 120	-8 364	Städ bastu, Index 3%
4122	Inre skötsel/städ,	0	0	-27 184	-35 339	Städ motionslokal, Index 3%
4130	Sotning.	0	0	0	0	
4140	Obligatoriska besiktningkostnader	-13 449	-15 000	-12 500	-13 500	

Konto	Benämning	Utfall 2018/2019	Budget 2019/2020	Prognos 2019/2020	Budget 2020/2021	Kommentar
4151	Bevakningskostnader, jour	-4 970	0	0	0	
4158	Abonnemang brandlarm	-321	-5 000	0	0	
4190	Övriga utgifter för köpta tjänster	-8 176	0	0	0	
4191	Snö- och halkbekämpning	-795	-9 000	0	0	
4610	Fastighetsel	-343 759	-302 618	-341 812	-444 356	Index 3%
4620	Uppvärmning	-2 979 257	-3 084 692	-2 977 217	-3 066 534	Mild vinter index 3%
4630	Vatten	-549 487	-523 847	-523 332	-539 032	
4640	Sophämtning	-279 844	-293 896	-262 987	-270 877	
4642	Extra sophämtning	-8 439	0	0	0	
4710	Fastighetsförsäkring	-314 343	-323 773	-327 000	-357 739	Trygg Hansa per kalenderår
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-635 233	-760 995	-635 300	-635 300	Kabel tv
5410	Förbrukningsinventarier	-16 052	-16 000	-10 682	-15 000	
5460	Förbrukningsmaterial	-6 974	-7 000	-16 034	-10 000	
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-1 175 048	-1 192 239	-1 059 986	-1 165 985	Ekonom + Tekn förvaltn
DRIFTSKOSTNADER						
6062	Inkasso och KFM-avgifter	-2 688	0	0	0	
6067	Pantförskrivningsavgifter	-28 914	0	0	0	Budgeteras ej
6068	Överlåtelseavgifter	-49 506	0	0	0	Budgeteras ej
6071	Extern personalrepresentation, avdragsgill	-7 815	0	0	0	
6072	Extern personalrepresentation, ej avdragsgill	-9 294	-16 000	-5 890	-10 000	
6090	Övriga försäljningskostnader	0	0	0	0	
6110	Kontorsmateriel	-229	0	0	0	
6150	Trycksaker	-10 246	-10 000	-3 820	-3 900	
6210	Telekommunikation	-383	-7 000	0	0	
6230	Datakommunikation	-763 230	-636 596	-752 400	-752 400	62700/mån bredband
6310	Företagsförsäkringar	0	0	0	0	
6420	Revisionsarvode	-21 261	-19 000	-21 061	-21 300	
6540	IT-tjänster	-993	0	0	0	
6550	Konsultarvoden	-44 103	0	-4 375	0	Byggkonsult, besiktning
6570	Bankkostnader	-1 750	0	-1 700	-1 750	
6981	Föreningsavgifter, avdragsgilla	-19 000	-19 000	-19 000	-19 000	Intresseföreningen

Konto	Benämning	Utfall		Budget		Prognos		Budget	Kommentar
		2018/2019	2019/2020	2019/2020	2019/2020	2019/2020	2019/2020	2020/2021	
6991	Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-3 226	-50 000	-50 000	-50 780			-50 000	avgifter, andrahandsuthyrning enl avtal
6992	Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	-2 760	0	0	0			0	
ÖVRIGA KOSTNADER		-965 433	-757 596	-859 026				-858 350	
7310	Styrelsearvoden, fast	-93 000	-93 000	-93 000	-93 000			-94 600	2 pbb Enl stämmobeslut
7311	Ersättningar för sammanträden m.m.	-32 085	-30 000	-30 000	-39 060			-39 732	1% per möte, 7st i styrelsen
7318	Arvode vicevärd/uppdagstagare/interntrevisor	-8 325	-3 000	-3 000	-2 790			-2 838	3% valberedning + revisor
7331	Skattefria bilersättningar	-185	0	0	0			0	
7332	Skattepliktiga bilersättningar	-25	0	0	0			0	
7390	Övriga kostnadsersättningar och förmåner	-36	0	0	0			0	
7514	Sociala avgifter för löner och ersättningar, övriga	-28 977	-36 000	-42 369				-43 098	
PERSONALKOSTNADER		-162 633	-162 000	-177 219				-180 268	
7821	Avskrivningar på byggnader	-478 220	-478 220	-303 682	0			-303 682	Byggnad avskriven 100% 190630 / Ny avskr 2% på 1,5 milj
7827	Avskrivningar standardförbättr	-303 682	-303 682	-303 682	-303 682			0	
7832	Avskrivningar på inventarier och verktyg	-84 704	0	0	0			0	
AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		-866 606	-781 902	-303 682				-333 682	
SUMMA KOSTNADER		-13 463 931	-13 212 020	-10 708 299				-11 234 605	
Rörelseresultat		-684 795	-551 168	2 111 310				1 456 498	
RÄNTEINTÄKTER		581 216	545 000	0				115 120	Inget 2019, beräknat 2% 2020 (Andelar: 5756tkr)
RÄNTEKOSTNADER		-75 230	-100 000	-76 268				-90 900	3 år 1,01% (Lån 9 milj)
SUMMA FINANSIELLA POSTER		505 986	445 000	-76 268				24 220	
Resultat efter finansiella poster		-178 809	-106 168	2 035 042				1 480 718	
2072	Årets avsättn underhållsfond	-1 537 900	-2 100 000	-1 538 000				0	Ingen avsättning enl K3, 11,1 milj i fonden idag
2073	Disp.ur underh.fond/ytte fond	2 327 712	1 500 000	73 431				200 000	
Underhållsfond		789 812	-600 000	-1 464 569				200 000	
Underhållsfond		789 812	-600 000	-1 464 569				200 000	
Resultat efter avsättning underhållsfond		611 003	-706 168	570 473				1 680 718	

