

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Linköpingshus 17  
Org nr: 722000-2054



# Kallelse till ordinarie föreningsstämma

## RB BRF Linköpingshus nr 17

**Datum** Måndagen den 16 november 2020  
**Plats** Ingen fysisk stämma utan endast genom poströstning

**Dagordning** § 59 i stadgarna

### Dagordning

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

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Budget  
Att bo i BRF  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 17 får  
härmed avge årsredovisning för  
räenskapsåret  
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-02.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. att kostnaderna för underhåll och reparation har varit högre.

I resultatet ingår avskrivningar med 849 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 16 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Offerkällan 1 Linköpings kommun med 139 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1965-66. Fastigheternas adress är Stenbrötsgatan 11-63.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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 | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1     | 3     | 92    | 41    | 139   |

### Dessutom tillkommer:

| Hyresrätter | Lokaler | Garage | P-platser |
|-------------|---------|--------|-----------|
| 0           | 1       | 88     | 109       |

Total bostadsarea 12 172 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 157 802 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 157 802 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Mo 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 672 tkr och planerat underhåll för 1 590 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                       | År   |
|-----------------------------------|------|
| Cykelförråd                       | 2014 |
| Byte garageportar                 | 2015 |
| Huskropp utvändigt                | 2016 |
| Fönster, fasader och isolering    | 2017 |
| Montering plåt cykelförråd        | 2019 |
| Belysning, byte styrutrustning UC | 2019 |

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                                                              | Belopp  |
|--------------------------------------------------------------------------|---------|
| Markytor (skärmväggar, markbelysning, lekplats, plantering, asfaltering) | 526 430 |
| Tak                                                                      | 670 519 |
| Injustering värme                                                        | 340 269 |
| Ventilation                                                              | 52 937  |

#### Planerat underhåll

|              | År   |
|--------------|------|
| Byte fönster | 2020 |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter  | Uppdrag            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------|--------------------|--------------------------------|
| Lena Persson         | Ordförande         | 2020                           |
| Monica Ljungström    | Sekreterare        | 2020                           |
| Britt-Louise Nilsson | Ledamot            | 2021                           |
| Bernt Wennerberg     | Ledamot            | 2020                           |
| Rafael Plawski       | Ledamot Riksbyggen | 2020                           |

| Styrelsesuppleanter   | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-----------------------|----------------------|--------------------------------|
| Björn Hellander       | Suppleant            | 2021                           |
| Ingrid Melin          | Suppleant            | 2021                           |
| Sven Johansson        | Suppleant            | 2020                           |
| Kristina Bajoriuniene | Suppleant Riksbyggen | 2020                           |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer      |                        | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|--------------------------|------------------------|--------------------------------|
| Maria Strand             | Förtroendevald revisor | 2020                           |
| Grant Thornton Sweden AB | Auktoriserad revisor   | 2020                           |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------|
| Martin Lundberg     | 2020                           |

| Valberedning                           | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------------------|--------------------------------|
| Adrian Sandin Sokolik (sammankallande) | 2020                           |
| Oskar Björklund                        | 2020                           |

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 196 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 202 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-07-01 då den höjdes med 3%.

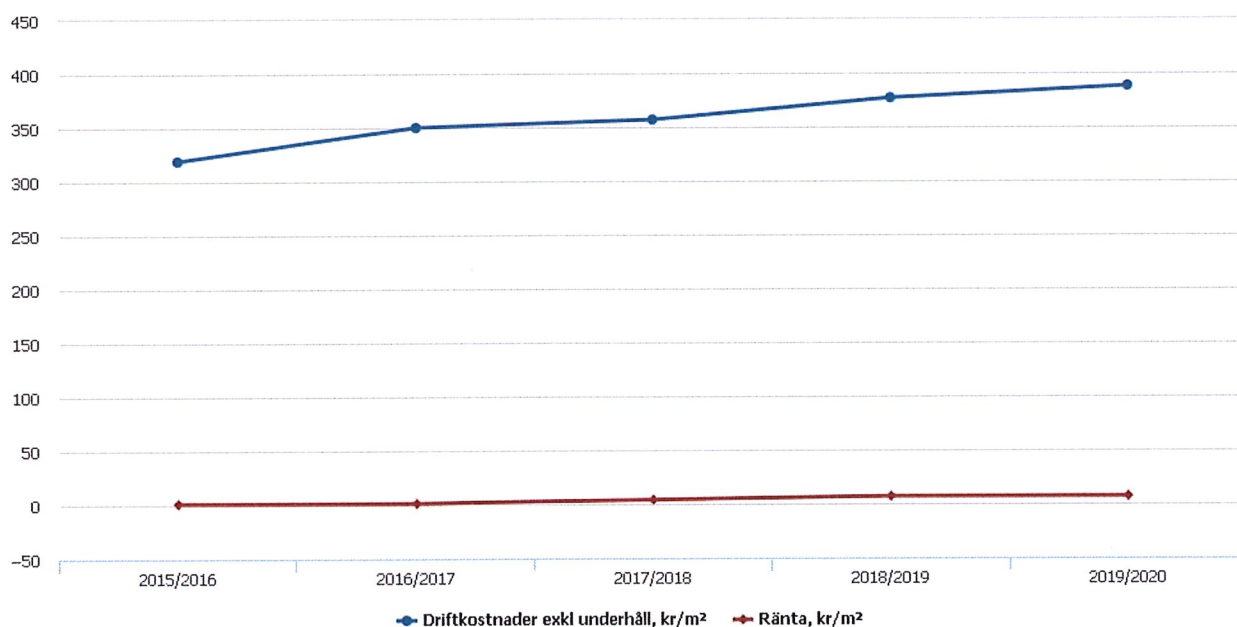
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift från 2020-07-01 med 2 %

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 514 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                  | 6 649     | 6 645     | 6 626     | 6 446     | 6 463     |
| Resultat efter finansiella poster                | -833      | 98        | -5 334    | 38        | 767       |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 80        | 80        | 80        | 65        | 65        |
| Balansomslutning                                 | 15 711    | 16 476    | 16 503    | 17 133    | 16 335    |
| Soliditet %                                      | 50        | 52        | 52        | 81        | 85        |
| Likviditet %                                     | 359       | 420       | 352       | 297       | 370       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 514       | 514       | 514       | 499       | 500       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 388       | 377       | 357       | 350       | 319       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 7         | 7         | 4         | 1         | 1         |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                | 52        | 103       | 80        | 162       | 179       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 536       | 542       | 544       | 125       | 127       |



**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 (f.n. 78 %) av obeskattade reserver 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           | 1 737 085       | 1 249 542        | 5 526 265           | 97 955         |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                  | 97 955              | -97 955        |
| Reservering underhållsfond        |                 | 973 000          | -973 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -1 590 155       | 1 590 155           |                |
| Årets resultat                    |                 |                  |                     | -832 609       |
| Vid årets slut                    | 1 737 085       | 632 387          | 6 241 375           | -832 609       |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 5 624 220        |
| Årets resultat                          | -832 609         |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -973 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 590 155        |
| <b>Summa</b>                            | <b>5 408 765</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **5 408 765**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 6 649 245                | 6 645 294                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 375 344                  | 23 728                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>7 024 589</b>         | <b>6 669 022</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | Not 4 | -6 311 540               | -5 280 413               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -501 827                 | -420 035                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -125 265                 | -95 040                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -848 741                 | -843 143                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-7 787 372</b>        | <b>-6 638 630</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-762 783</b>          | <b>30 393</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |       | 0                        | 146 784                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 13 124                   | 1 040                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -82 951                  | -80 262                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-69 827</b>           | <b>67 562</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-832 609</b>          | <b>97 955</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-832 609</b>          | <b>97 955</b>            |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 7  | 8 461 875         | 9 305 018         |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 8  | 191 577           | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>8 653 452</b>  | <b>9 305 018</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 9  | 1 529 000         | 1 529 000         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>1 529 000</b>  | <b>1 529 000</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>10 182 452</b> | <b>10 834 018</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 1 851             | 6 453             |
| Övriga fordringar                              |        | 53 077            | 33 893            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 10 | 567 973           | 514 123           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>622 901</b>    | <b>554 469</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 11 | 4 905 877         | 5 087 550         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>4 905 877</b>  | <b>5 087 550</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>5 528 778</b>  | <b>5 642 019</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>15 711 230</b> | <b>16 476 037</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 737 085         | 1 737 085         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 632 388           | 1 249 542         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>2 369 473</b>  | <b>2 986 627</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 6 241 375         | 5 526 265         |
| Årets resultat                               |        | -832 609          | 97 955            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>5 408 765</b>  | <b>5 624 220</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>7 778 238</b>  | <b>8 610 847</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 6 392 540         | 6 520 340         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>6 392 540</b>  | <b>6 520 340</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 127 800           | 78 256            |
| Leverantörsskulder                           |        | 517 551           | 507 612           |
| Skatteskulder                                |        | 25 627            | 18 399            |
| Övriga skulder                               |        | 57 447            | 12 428            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 812 027           | 728 154           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 540 452</b>  | <b>1 344 849</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>15 711 230</b> | <b>16 476 037</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## 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              | 50       |
| Standardförbättringar | Linjär              | 20-40    |
| Markanläggningar      | Linjär              | 20       |
| Inventarier           | Linjär              | 5        |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 6 266 232                | 6 270 496                |
| Hyror, bostäder                       | 390                      | 1 950                    |
| Hyror, lokaler                        | 944                      | 944                      |
| Hyror, garage                         | 267 817                  | 267 000                  |
| Hyror, p-platser                      | 134 012                  | 130 093                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -8 236                   | -2 736                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -11 914                  | -22 453                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>6 649 245</b>         | <b>6 645 294</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 33 634                   | 17 890                   |
| Fakturerade kostnader                  | 540                      | 2 940                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 2                        | -2                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 9 492                    | 2 900                    |
| Försäkringsersättningar                | 331 676                  | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>375 344</b>           | <b>23 728</b>            |

**Not 4 Driftkostnader**

|                                      | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -1 590 155               | -696 458                 |
| Reparationer*                        | -672 269                 | -558 831                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -236 651                 | -229 423                 |
| Försäkringspremier                   | -186 655                 | -171 974                 |
| Kabel- och digital-TV                | -210 464                 | -208 804                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 0                        | 25 500                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -22 711                  | 0                        |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | 0                        | -12 188                  |
| Förbrukningsinventarier              | -35 077                  | -45 292                  |
| Vatten                               | -251 434                 | -252 297                 |
| Fastighetsel                         | -222 786                 | -230 885                 |
| Uppvärmning                          | -1 403 948               | -1 400 736               |
| Sophantering och återvinning         | -178 600                 | -173 754                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -1 300 791               | -1 325 270               |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-6 311 540</b>        | <b>-5 280 413</b>        |

\* 411 tkr. Vattenskador

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -302 081                 | -302 743                 |
| Lokalkostnader                             | -7 525                   | -625                     |
| IT-kostnader                               | -4 576                   | -5 911                   |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -12 629                  | -12 250                  |
| Övriga förvaltningskostnader*              | -50 594                  | 0                        |
| Kreditupplysningar                         | -1 575                   | -1 350                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -32 046                  | -22 009                  |
| Representation                             | -59 725                  | -30 150                  |
| Kontorsmateriel                            | -10 906                  | -25 795                  |
| Telefon och porto                          | -10 224                  | -9 795                   |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -100                     | 0                        |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -6 950                   | -6 950                   |
| Bankkostnader                              | -2 195                   | -1 612                   |
| Övriga externa kostnader                   | -700                     | -845                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-501 827</b>          | <b>-420 035</b>          |

\*Energideklaration

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | 0                        | -28 016                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -47 600                  | -50 400                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -63 150                  | -2 770                   |
| Sociala kostnader                                     | -14 515                  | -13 854                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-125 265</b>          | <b>-95 040</b>           |

**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2020-06-30         | 2019-06-30         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 12 200 572         | 12 200 572         |
| Mark                                                   | 527 740            | 527 740            |
| Anslutningsavgifter                                    | 10 807 855         | 10 807 855         |
| Markanläggning                                         | 3 493 273          | 3 493 273          |
|                                                        | <b>27 029 440</b>  | <b>27 029 440</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>27 029 440</b>  | <b>27 029 440</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -11 754 303        | -11 510 292        |
| Tillkommande utgifter                                  | -4 856 978         | -4 432 511         |
| Markanläggningar                                       | -1 113 141         | -938 477           |
|                                                        | <b>-17 724 422</b> | <b>-16 881 280</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -244 011           | -244 011           |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -424 467           | -424 467           |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -174 664           | -174 664           |
|                                                        | <b>-843 142</b>    | <b>-843 142</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-18 567 564</b> | <b>-17 724 422</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>8 461 875</b>   | <b>9 305 017</b>   |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 202 257            | 446 268            |
| Mark                                                   | 527 740            | 527 740            |
| Tillkommande utgifter                                  | 5 526 409          | 5 950 876          |
| Markanläggningar                                       | 2 205 469          | 2 380 133          |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 154 000 000        | 154 000 000        |
| Lokaler                                                | 3 802 000          | 3 802 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>157 802 000</b> | <b>157 802 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>97 223 000</i>  | <i>97 223 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>60 579 000</i>  | <i>60 579 000</i>  |

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

|                                                        | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | 26 825         | 26 825         |
|                                                        | <b>26 825</b>  | <b>26 825</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | 92 800         | 0              |
| Installation                                           | 104 375        |                |
|                                                        | <b>197 175</b> | <b>0</b>       |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>224 000</b> | <b>26 825</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | -26 825        | -26 825        |
|                                                        | <b>-26 825</b> | <b>-26 825</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | -5 018         | 0              |
| Installation                                           | 580            | 0              |
|                                                        | <b>-5 597</b>  |                |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-32 422</b> | <b>0</b>       |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>119 577</b> | <b>0</b>       |

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

|                                                            | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 3058 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen | 1 529 000        | 1 529 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>                 | <b>1 529 000</b> | <b>1 529 000</b> |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 5 250          | 0              |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 94 180         | 92 476         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 52 832         | 52 400         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 415 711        | 369 247        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>567 973</b> | <b>514 123</b> |

**Not 11 Kassa och bank**

|                             | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 3 519 381        | 3 511 517        |
| Transaktionskonto           | 1 386 495        | 1 576 033        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 905 877</b> | <b>5 087 550</b> |

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 6 520 340        | 6 598 596        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -127 800         | -78 256          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>6 392 540</b> | <b>6 520 340</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|-----------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,55%     | 2020-10-07          | 86 056,00           | 0,00                 | 38 256,00          | 47 800,00           |
| STADSHYPOTEK | 1,05%     | 2020-11-06          | 1 362 540,00        | 0,00                 | 0,00               | 1 362 540,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,25%     | 2020-12-30          | 5 150 000,00        | 0,00                 | 40 000,00          | 5 110 000,00        |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>6 598 596,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>78 256,00</b>   | <b>6 520 340,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 127 800 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 511 200 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 881 340 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). 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. 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.

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 13 108         | 13 613         |
| Upplupna driftskostnader                                  | 30 481         | 0              |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 84 609         | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 13 337         | 13 122         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 20 516         | 19 734         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 56 110         | 54 633         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 14 515         | 12 279         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 9 500          | 9 121          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 0              | 94 469         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 569 851        | 511 183        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>812 027</b> | <b>728 154</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 11 044 600 | 11 044 600 |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Linköping 2020-10-03  
Ort och datum

Lena Persson  
Lena Persson

Monica Ljungström  
Monica Ljungström

Britt-Louise Nilsson  
Britt-Louise Nilsson

Bernt Wennerberg  
Bernt Wennerberg

Rafael Plawski  
Rafael Plawski

Vår Revisionsberättelse har lämnats 19/10 2020, 14/11 2020

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson  
Maria Johansson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

Maria Strand  
Maria Strand  
Föreningsrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Linköpingshus nr 17  
Org. nr. 722000-2054

## 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 revisionssed 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 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

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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Norrköping den 19 oktober 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i BRF Linköpingshus 17, organisationsnummer 722000-2054

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Linköpingshus 17 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 14/9 2020

Föreningsrevisor

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

## Budgetförslag resultaträkning

Bolag 216027 - RBF Linköpingshus 17  
 REE 216027000  
 Orgnr 722000-2054  
 Datum 2020-04-01 07:56:25

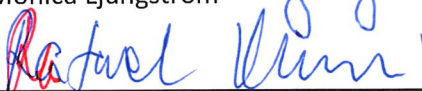
| Konto | Benämning                                   | Utfall<br>2018/2019 | Budget<br>2019/2020 | Prognos<br>2019/2020 | Budget<br>2020/2021 |
|-------|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| 3010  | Hysesintäkter bostäder                      | 1 950               | 2 000               | 500                  | 1 000               |
| 3013  | Hysesintäkter lokaler ej momsregistrerade   | 944                 | 1 000               | 944                  | 1 000               |
| 3015  | Hysesintäkter garage ej momsregistrerade    | 267 000             | 264 000             | 237 817              | 237 800             |
| 3016  | Hysesintäkter p-platser momsregistrerade    | 4 032               | 0                   | 15 792               | 15 800              |
| 3017  | Hysesintäkter p-platser ej momsregistrerade | 126 061             | 104 000             | 118 220              | 118 300             |
| 3020  | Årsavgifter, bostäder                       | 6 270 496           | 6 270 000           | 6 266 232            | 6 391 600           |
|       | ÅRSAVGIFTER OCH HYROR                       | 6 670 483           | 6 641 000           | 6 639 505            | 6 765 500           |
|       | HYRES- OCH AVGIFTSBORTFALL                  | -25 189             | 0                   | -21 967              | -7 000              |
|       | ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER                 | 23 728              | 23 000              | 254 722              | 41 000              |
|       | SUMMA INTÄKTER                              | 6 669 022           | 6 664 000           | 6 872 260            | 6 799 500           |
|       | REPARATIONER                                | -558 831            | -400 000            | -557 825             | -400 000            |
|       | UNDERHÅLL                                   | -696 458            | -1 500 000          | -817 000             | 0                   |
|       | FASTIGHETSSKATT                             | -229 423            | -221 000            | -236 700             | -238 000            |
| 4111  | Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund      | -1 169 000          | -1 205 000          | -1 195 000           | -1 219 000          |
| 4112  | Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra      | -156 270            | -100 000            | -30 000              | -50 000             |
| 4117  | Rabatt/återbäring från RB                   | 25 500              | 24 000              | 24 000               | 24 000              |
| 4140  | Obligatoriska besiktningkostnader           | 0                   | 0                   | -6 100               | -6 500              |
| 4141  | Obligatorisk ventilationskontroll, OVK      | 0                   | 0                   | 0                    | -90 000             |
| 4191  | Snö- och halkbekämpning                     | 0                   | -5 000              | 0                    | -5 000              |
| 4610  | Fastighetsel                                | -230 885            | -239 000            | -250 000             | -255 000            |
| 4620  | Uppvärmning                                 | -1 400 736          | -1 523 000          | -1 450 000           | -1 479 000          |
| 4630  | Vatten                                      | -252 297            | -263 000            | -250 000             | -253 200            |
| 4640  | Sophämtning                                 | -173 754            | -165 000            | -170 800             | -174 300            |
| 4710  | Fastighetsförsäkring                        | -171 974            | -188 000            | -186 700             | -190 400            |
| 4760  | Digitala tjänster (Bredband, TV etc)        | -208 804            | -215 000            | -210 400             | -211 400            |
| 5460  | Förbrukningsmaterial                        | -45 292             | -15 000             | -17 000              | -20 000             |
| 6400  | Förvaltningskostnader (gruppkonto)          | -299 618            | -308 000            | -308 400             | -314 600            |
| 6490  | Övriga förvaltningskostnader                | -15 313             | 0                   | -42 167              | 0                   |
|       | DRIFTSKOSTNADER                             | -4 098 444          | -4 202 000          | -4 092 567           | -4 244 400          |
|       | ÖVRIGA KOSTNADER                            | -117 292            | -113 000            | -138 567             | -143 000            |
|       | PERSONALKOSTNADER                           | -95 040             | -90 000             | -74 000              | -76 500             |
|       | AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR      | -843 143            | -821 000            | -843 142             | -1 373 142          |
|       | SUMMA KOSTNADER                             | -6 638 630          | -7 347 000          | -6 759 800           | -6 475 042          |
|       | <b>Rörelseresultat</b>                      | <b>30 392</b>       | <b>-683 000</b>     | <b>112 460</b>       | <b>324 458</b>      |
|       | RÄNTEINTÄKTER                               | 1 040               | 1 000               | 1 000                | 1 000               |
|       | RÄNTEKOSTNADER                              | -80 262             | -82 000             | -79 000              | -269 000            |
|       | ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER                   | 146 784             | 130 000             | 0                    | 31 000              |
|       | SUMMA FINANSIELLA POSTER                    | 67 562              | 49 000              | -78 000              | -237 000            |
|       | <b>Årets Resultat</b>                       | <b>97 954</b>       | <b>-634 000</b>     | <b>34 460</b>        | <b>87 458</b>       |

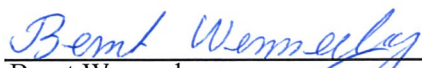
| Konto | Benämning                                       | Utfall<br>2018/2019 | Budget<br>2019/2020 | Prognos<br>2019/2020 | Budget<br>2020/2021 |
|-------|-------------------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|       | 2072 Årets avsättn underhållsfond               | -973 000            | -973 000            | -973 000             | -500 000            |
|       | 2073 Disp.ur underh.fond/yttre fond             | 696 458             | 1 500 000           | 817 000              | 0                   |
|       | Underhållsfond                                  | -276 542            | 527 000             | -156 000             | -500 000            |
|       | Underhållsfond                                  | -276 542            | 527 000             | -156 000             | -500 000            |
|       | <b>Resultat efter avsättning underhållsfond</b> | <b>-178 588</b>     | <b>-107 000</b>     | <b>-121 540</b>      | <b>-412 542</b>     |

Linköping den 16/4 2020

  
Lena Persson

  
Monica Ljungström

  
Rafal Plawski

  
Bernt Wennerberg

  
Britt-Louise Nilsson

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

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

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

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

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **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 planenliga 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 17

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Linköpingshus 17 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](http://www.riksbyggen.se)

