

# Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Linköpingshus 42  
Org nr: 716426-2433



## RB Brf Linköpingshus nr 42

### ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Efter avslutade mötesförhandlingar bjuder föreningen på lättare förtäring varför anmälan erfordras.

Anmälan lämnas i brevlådorna i soprummen senast den 31 januari 2020.

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

---

Namn

## Kallelse till ordinarie föreningsstämma med RBF Linköpingshus 42

**Datum** Onsdagen den 5 februari 2020  
**Tid** 18.00  
**Plats** Infors kontor i Mjärdevi, Wallenbergs gata 1

### Dagordning

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning 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 skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen

### Propositioner

- Installation av luftkonditionering
- Installation av luftvärmepump för uppvärmning av uterum
- T) Stämmans avslutande

Välkomna!

Styrelsen

## Installation av luftkonditionering

### Bakgrund

Styrelsen har fått förfrågningar om installation av luftkonditionering. Buller från luftkonditionering kan likställas med luftvärmepumpar, vilket är ett vanligt klagomål hos landets miljö- och hälsoskyddskontor. En vanligt förekommande regel är att buller från luftvärmepumpen inte får överstiga 40 dB(A) vid fastighetsgräns. (40-45 dB(A) motsvarar medelljudet i ett vanligt kök eller ett bibliotek. 50-60 dB(A) motsvarar medelljudnivå på mycket tyst stadsgata eller i ett kontorslandskap. 60 dB(A) motsvarar ett samtal på kort avstånd.)

Till skillnad från luftvärmepumpar kommer luftkonditioneringar väldigt nära grannarnas fönster, vilket innebär att bullret blir ett större problem. Styrelsen anser därför att det är olämpligt med sådana aggregat.

Däremot finns det luftkonditionering utan utomhusdel. Nackdelen med dem är att man tar upp två hål om cirka 20 cm diameter i fasaden.

### Förslag till beslut

Installation av luftkonditionering tillåts förutsatt att:

- Det är en modell utan utomhusdel.
- Ändringsanmälan är godkänd av styrelsen och 'Överenskommelse – Styrelsens tillstånd' är påskriven (Se not 1).

Not 1: 'Överenskommelse – Styrelsens tillstånd' innebär i korthet att Bostadsrättshavaren (BRH) ansvarar för underhållet av "Åtgärden" samt vid försäljning måste återställa ändringen om inte köparen skriver på en ny 'Överenskommelse – Styrelsens tillstånd'. Om Åtgärden skulle förhindra eller försvåra mer omfattande fastighetsunderhåll såsom t.ex. fasadrenovering, åligger det BRH att på eget ansvar och egen bekostnad nedmontera och, om så önskas, åter uppmontera Åtgärden.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.



# Installation av luftvärmepump för uppvärmning av uterum

## Bakgrund

Styrelsen har fått förfrågningar om installation av luftvärmepump för uppvärmning av uterum. Buller från luftvärmepumpar är ett vanligt klagomål hos landets miljö- och hälsoskyddskontor. En vanligt förekommande regel är att buller från luftvärmepumpen inte får överstiga 40 dB(A) vid fastighetsgräns. (40-45 dB(A) motsvarar medelljudet i ett vanligt kök eller ett bibliotek. 50-60 dB(A) motsvarar medelljudnivå på mycket tyst stadsgata eller i ett kontorslandskap. 60 dB(A) motsvarar ett samtal på kort avstånd.)

## Förslag till beslut

Installation av luftvärmepump tillåts förutsatt att:

- Ljudnivån på luftvärmepumpens utedel inte överstiger 45 dB(A).
- Man informerar och diskuterar med sina intilliggande grannar innan pumpen installeras så att luftvärmepumpen får den bästa tänkbara placeringen.
- Ändringsanmälan är godkänd av styrelsen och 'Överenskommelse – Styrelsens tillstånd' är påskriven (Se not 1).

Not 1: 'Överenskommelse – Styrelsens tillstånd' innebär i korthet att Bostadsrättshavaren (BRH) ansvarar för underhållet av "Åtgärden" samt vid försäljning måste återställa ändringen om inte köparen skriver på en ny 'Överenskommelse – Styrelsens tillstånd'. Om Åtgärden skulle förhindra eller försvåra mer omfattande fastighetsunderhåll såsom t.ex. fasadrenovering, åligger det BRH att på eget ansvar och egen bekostnad nedmontera och, om så önskas, åter uppmontera Åtgärden.

Not 2: Vad händer om din granne klagar? Om en granne blir störd av ljudet från luftvärmepumpen och lämnar in ett formellt klagomål till styrelsen måste ägaren till luftvärmepumpen visa att bullret från värmepumpen understiger 45 dB(A). Enda sättet att visa detta är att inkomma med resultat från en kvalificerad ljudmätning. Överstigs 45 dB(A) måste ägaren till luftvärmepumpen åtgärda detta, vilket i många fall är svårt och kostsamt. (Det är svårt att luddämpa och åtgärda pumparna i efterhand.)

Not 3: Befintliga installationer saknar styrelsens godkännande och påverkas också av detta beslut. 'Överenskommelse – Styrelsens tillstånd' måste undertecknas i efterhand. Om bullernivån är för hög, se not 2.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 4  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Noter.....                  | 11 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 42 får  
härmed avge årsredovisning för  
räenskapsåret  
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

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

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 321% till 461%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 289 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 486 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Importgodset 8 och 11 i Linköpings kommun med 113 bostadslägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992-1993. Fastigheternas adress är Tegskiftesgatan 147-253 samt Tröskaregatan 30-108.

#### Lägenhetsfördelning:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | >5 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| -     | 32    | 32    | 25    | 24    | -      |

#### Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| -       | -      | 23        |

Total bostadsarea: 10 411 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 150 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 105 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB-försäkring via Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västra Östergötland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 329 tkr och planerat underhåll för 241 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

| Tidigare utfört underhåll                                 | År   |
|-----------------------------------------------------------|------|
| OVK                                                       | 2015 |
| Kanalerensning ventilation                                | 2015 |
| Statuskontroll                                            | 2015 |
| Ventilbyte                                                | 2015 |
| Byte Belysning                                            | 2016 |
| Balkongrenovering                                         | 2016 |
| Målning                                                   | 2016 |
| Cylinderbyte, renovering<br>undercentraler, termostatbyte | 2018 |
| Markytor                                                  | 2018 |

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                                  | Belopp     |
|----------------------------------------------|------------|
| Panelbyte garage, dagvattenbrunnar, utemiljö | 240 776 kr |

D OL

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Daniel Pettersson   | Ordförande           | 2019                           |
| Annica Ekman        | Ledamot              | 2019                           |
| Niclas Kjellergren  | Ledamot              | 2020                           |
| Anna Sandström      | Ledamot              | 2019                           |
| Mattias Karlsson    | Ledamot Riksbyggen   |                                |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Henrik Hansson      | Suppleant            | 2019                           |
| Fredrik Johansson   | Suppleant            | 2019                           |
| Homa Gimenez        | Suppleant Riksbyggen |                                |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer      | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|--------------------------|--------------------------------|
| Grant Thornton Sweden AB | Auktoriserad revisor           |
| Ola Leifler              | Förtroendevald revisor         |

#### Revisorssuppleanter

Sten Lindgren

#### Valberedning

Gösta Larsson Sammankallande  
Birgitta Stenström  
Göran Stenius

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 179 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 174 personer.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 747 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett.

## Förlagsinsatser

Här anges den rätt till utdelning som eventuella förlagsinsatser medför och förlagsinsatser som ska återbetalas.

ψ or



## Flerårsöversikt

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                  | 7 965     | 7 814     | 7 814     | 7 811     | 7 966     |
| Resultat efter finansiella poster                | 2 195     | 1 078     | 935       | - 232     | 1 638     |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 100       | 100       | 100       | 100       | 100       |
| Balansomslutning                                 | 77 937    | 76 689    | 81 599    | 82 150    | 82 874    |
| Soliditet                                        | 28%       | 25%       | 22%       | 21%       | 21%       |
| Likviditet                                       | 460%      | 321%      | 479%      | 346%      | 408%      |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 747       | 747       | 747       | 747       | 747       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 333       | 458       | 360       | 476       | 298       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 55        | 44        | 116       | 132       | 146       |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                | 610       | 460       | 496       | 395       | 333       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 5 332     | 5 414     | 5 987     | 6 064     | 6 147     |

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                                      | Bundet           |                  | Fritt               |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------|------------------|
|                                                   | Medlemsinsatser  | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat   |
| Belopp vid årets början                           | 7 289 999        | 4 793 203        | 6 126 844           | 1 078 232        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                  | 750 000          | -750 000            |                  |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                  |                  | 1 078 232           | -1 078 232       |
| Reservering underhållsfond                        |                  | 1 045 000        | -1 045 000          |                  |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                  | -240 776         | 240 776             |                  |
| Årets resultat                                    |                  |                  |                     | 2 194 574        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>7 289 999</b> | <b>6 347 427</b> | <b>5 650 852</b>    | <b>2 194 574</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 6 455 075        |
| Årets resultat                          | 2 194 574        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 045 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 240 776          |
| <b>Summa</b>                            | <b>7 845 426</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Extraavsättning till underhållsfond | -500 000         |
| <b>Att balansera i ny räkning</b>   | <b>7 345 426</b> |

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |       | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|--------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2 | 7 965 467                | 7 813 952                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3 | 18 272                   | 134 487                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |       | <b>7 983 739</b>         | <b>7 948 439</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |       |                          |                          |
| Driftkostnader                                         | Not 4 | -3 477 132               | -4 781 667               |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5 | -472 534                 | -457 823                 |
| Personalkostnader                                      | Not 6 | -45 355                  | 39 571                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      |       | -1 289 367               | -1 289 367               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |       | <b>-5 284 388</b>        | <b>-6 489 286</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |       | <b>2 699 351</b>         | <b>1 459 154</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                              |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar |       | 59 328                   | 59 328                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       |       | 8 202                    | 17 645                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             |       | -572 307                 | -457 895                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |       | <b>-504 777</b>          | <b>-380 921</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |       | <b>2 194 574</b>         | <b>1 078 232</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                  |       | <b>2 194 574</b>         | <b>1 078 232</b>         |

Handwritten initials and a mark resembling a stylized 'a' or 'q' in blue ink.

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |       | 2019-08-31        | 2018-08-31        |
|------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |       |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |       |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 7 | 68 721 736        | 70 011 103        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |       | <b>68 721 736</b> | <b>70 011 103</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |       |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         |       | 618 000           | 618 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>618 000</b>    | <b>618 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |       | <b>69 339 736</b> | <b>70 629 103</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |       |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |       |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |       | 262               | 454               |
| Övriga fordringar                              |       | 0                 | 2 631             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 8 | 181 415           | 173 303           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |       | <b>181 677</b>    | <b>176 388</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |       |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 9 | 8 415 387         | 5 883 463         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |       | <b>8 415 387</b>  | <b>5 883 463</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |       | <b>8 597 064</b>  | <b>6 059 851</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |       | <b>77 936 800</b> | <b>76 688 954</b> |

✓  
a

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2019-08-31        | 2018-08-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 7 289 999         | 7 289 999         |
| Fond för yttre underhåll                     | 6 347 427         | 4 793 203         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>13 637 426</b> | <b>12 083 202</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 5 650 852         | 6 126 844         |
| Årets resultat                               | 2 194 574         | 1 078 232         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>7 845 426</b>  | <b>7 205 076</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>21 482 852</b> | <b>19 288 278</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 10            | 54 584 750        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                   | <b>54 584 750</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 930 000           | 930 000           |
| Leverantörsskulder                           | 79 868            | 87 980            |
| Skatteskulder                                | 7 050             | 13 174            |
| Övriga skulder                               | 3061              | 1 521             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 11            | 849 220           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>1 869 199</b>  | <b>1 885 926</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>77 936 800</b> | <b>76 688 954</b> |

OL

# 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              | 100      |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

PO  
OL

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 7 777 911                | 7 778 006                |
| Hyror, p-platser                      | 36 000                   | 36 000                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -700                     | -54                      |
| Vattenavgifter                        | 152 256                  | 0                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>7 965 467</b>         | <b>7 813 952</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                 | 12 676                   | 10 820                   |
| Fakturerade kostnader               | 1 800                    | 0                        |
| Vattenavgifter                      | 0                        | 123 618                  |
| Övriga rörelseintäkter              | 660                      | 49                       |
| Försäkringsersättningar             | 3 136                    | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>18 272</b>            | <b>134 487</b>           |

## Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -240 776                 | -1 611 875               |
| Reparationer                         | -329 216                 | -404 115                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -159 800                 | -146 882                 |
| Försäkringspremier                   | -197 283                 | -177 533                 |
| Kabel- och digital-TV                | -299 512                 | -296 768                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 14 400                   | 14 375                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -18 410                  | 0                        |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -91 000                  | -78 000                  |
| Snö- och halkbekämpning              | 0                        | -1 988                   |
| Förbrukningsinventarier              | -1 089                   | -525                     |
| Vatten                               | -255 221                 | -233 986                 |
| Fastighetsel                         | -58 441                  | -48 320                  |
| Uppvärmning                          | -949 502                 | -897 627                 |
| Sophantering och återvinning         | -337 341                 | -289 542                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -553 942                 | -608 880                 |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-3 477 132</b>        | <b>-4 781 667</b>        |

OL



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2018-09-01</b><br><b>2019-08-31</b> | <b>2017-09-01</b><br><b>2018-08-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -417 886                               | -408 886                               |
| Lokalkostnader                             | -200                                   | 0                                      |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -11 938                                | -12 063                                |
| Övriga förvaltningskostnader               | -900                                   | 0                                      |
| Kreditupplysningar                         | -2 925                                 | -1 524                                 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -20 095                                | -11 264                                |
| Representation                             | -4 137                                 | -5 343                                 |
| Kontorsmateriel                            | -3 794                                 | -6 466                                 |
| Telefon och porto                          | -45                                    | 0                                      |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -5 650                                 | -5 650                                 |
| Bankkostnader                              | -2 150                                 | -3 235                                 |
| Övriga externa kostnader                   | -2 815                                 | -3 391                                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-472 534</b>                        | <b>-457 823</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2018-09-01</b><br><b>2019-08-31</b> | <b>2017-09-01</b><br><b>2018-08-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -14 560                                | -22 750                                |
| Sammanträdesarvoden                                   | -25 435                                | -17 206                                |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -6 348                                 | 0                                      |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -1 344                                 | -1 780                                 |
| Sociala kostnader                                     | -12 668                                | -13 113                                |
| Justeringar tidigare år beräknade arvoden             | 15 000                                 | 94 420                                 |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-45 355</b>                         | <b>39 571</b>                          |

På grund av försenad inrapportering av styrelsearvoden under tidigare år har ett beräknat värde medtagits i boksluten. Dessa beräknade värden har varit för höga i jämförelse med det verkliga utfallet. I årets bokslut ska föreningens inrapportering av arvoden åter vara i fas, och justering av för högt tilltagna belopp avseende tidigare år har därmed gjorts.

✓ CL



**Not 7 Byggnader och mark**

|                                              | 2019-08-31  | 2018-08-31  |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| Anskaffningsvärden                           |             |             |
| Vid årets början                             |             |             |
| Byggnader                                    | 128 936 693 | 128 936 693 |
| Mark                                         | 4 946 000   | 4 946 000   |
| Summa anskaffningsvärden                     | 133 882 693 | 133 882 693 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan       |             |             |
| Vid årets början                             |             |             |
| Byggnader                                    | -63 871 590 | -62 582 223 |
|                                              | -63 871 590 | -62 582 223 |
| Årets avskrivning byggnader                  | -1 289 367  | -1 289 367  |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -65 160 957 | -63 871 590 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut         | 68 721 736  | 70 011 103  |
| Varav                                        |             |             |
| Byggnader                                    | 63 775 736  | 65 065 103  |
| Mark                                         | 4 946 000   | 4 946 000   |
| Taxeringsvärden                              |             |             |
| bostäder                                     | 101 000 000 | 81 000 000  |
| mark                                         | 49 000 000  | 24 600 000  |
| Totalt taxeringsvärde                        | 150 000 000 | 105 600 000 |

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 6 213          | 8 884          |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 68 652         | 59 980         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 81 631         | 79 694         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 24 919         | 24 745         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>181 415</b> | <b>173 303</b> |

**Not 9 Kassa och bank**

|                             | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Sparkonto SBAB              | 6 535 059        | 1 524 362        |
| Transaktionskonto Swedbank  | 1 880 328        | 4 359 102        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>8 415 387</b> | <b>5 883 463</b> |

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2019-08-31        | 2018-08-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 55 514 750        | 56 444 750        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -930 000          | -930 000          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>54 584 750</b> | <b>55 514 750</b> |

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| SEB          | 1,04%     | 2019-11-28          | 19 817 000,00        |                      | 200 000,00         | 19 617 000,00        |
| SEB          | 1,01%     | 2019-09-28          | 14 068 250,00        |                      | 530 000,00         | 13 538 250,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,45%     | 2020-09-30          | 6 492 500,00         |                      | 70 000,00          | 6 422 500,00         |
| SEB          | 1,39%     | 2024-04-28          | 16 067 000,00        |                      | 130 000,00         | 15 937 000,00        |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>56 444 750,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>930 000,00</b>  | <b>55 514 750,00</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 930 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 4 650 000 kr.

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 115 460        | 82 543         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 21 279         | 22 320         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 38 253         | 38 482         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 26 270         | 7 253          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 4 200          | 4 200          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 52 272         | 74 982         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 591 486        | 623 471        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>849 220</b> | <b>853 251</b> |

| <b>Ställda säkerheter</b> | <b>2019-08-31</b> | <b>2018-08-31</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar    | 127 995 000       | 127 995 000       |

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

3  
OL

Styrelsens underskrifter

13/11-2019

Ort och datum



Daniel Pettersson  
Ordförande



Annica Ekman



Anna Sandström



Niclas Kjellergren

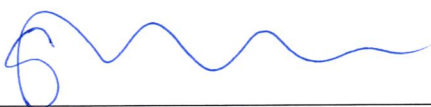


Mattias Karlsson

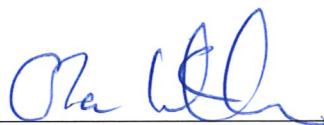
Vår revisionsberättelse har lämnats  
Grant Thornton Sweden AB

19 / 11

2019



Maria Johansson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor



Ola Leifler  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Linköpingshus 42  
Org.nr. 716426-2433

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rbf Linköpingshus 42 för räkenskapsåret 2018-09-01 -- 2019-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2018-09-01 -- 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggt 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 november 2019

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Linköpingshus nr 42, organisationsnummer 716426-2433

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Linköpingshus nr 42 för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

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

Linköping den 28/11 2019



Ola Leifler  
Förtroendevald revisor



# Budgetförslag

Bolag 216342 - RBF Linköpingshus 42  
REE 216342000  
Orgnr 716426-2433  
Datum 2019-06-11 10:43:04

| Konto | Benämning                                         | Utfall<br>2017/2018 | Budget<br>2018/2019 | Prognos<br>2018/2019 | Budget<br>2019/2020 | Kommentar |
|-------|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-----------|
|       | 3017 Hyresintäkter P-platser, ej momsregistrerade | 36 000              | 39 000              | 36 000               | 36 000              |           |
|       | 3020 Årsavgifter, bostäder                        | 7 778 006           | 7 778 000           | 7 778 000            | 7 778 000           |           |
|       | ÅRSavgIFTER OCH HYROR                             | 7 814 006           | 7 817 000           | 7 814 000            | 7 814 000           |           |
|       | HYRES- OCH avgIFTSBORTFALL                        | -54                 | 0                   | -700                 | -700                |           |
|       | ÖVRIGA avgIFTER                                   | 123 618             | 150 000             | 123 000              | 123 000             |           |
|       | ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER                       | 10 869              | 15 000              | 14 000               | 9 000               |           |
|       | SUMMA INTÄKTER                                    | 7 948 439           | 7 982 000           | 7 950 300            | 7 945 300           |           |
|       | REPARATIONER                                      | -404 115            | -360 000            | -500 000             | -450 000            |           |
|       | UNDERHÅLL                                         | -1 611 875          | -500 000            | -100 000             | -2 200 000          |           |
|       | FASTIGHETSSKATT                                   | -146 882            | -158 000            | -154 000             | -159 000            |           |
|       | 4111 Yttre skötsel/fastighetskötsel, grund        | -542 012            | -550 000            | -555 000             | -569 000            |           |
|       | 4112 Yttre skötsel/fastighetskötsel, extra        | -66 009             | 0                   | 0                    | 0                   |           |
|       | 4117 Rabatt/återbäring från RB                    | 14 375              | 20 000              | 12 000               | 12 000              |           |
|       | 4190 Övriga utgifter för köpta tjänster           | -78 000             | -96 000             | -91 000              | -91 000             |           |
|       | 4191 Snö- och halkbekämpning                      | -1 988              | 0                   | 0                    | 0                   |           |
|       | 4610 Fastighetsel                                 | -48 320             | -76 000             | -65 000              | -68 000             |           |
|       | 4620 Uppvärmning                                  | -897 627            | -1 006 000          | -999 000             | -1 048 000          |           |
|       | 4630 Vatten                                       | -233 986            | -245 000            | -254 000             | -267 000            |           |
|       | 4640 Sophämtning                                  | -289 542            | -259 000            | -307 000             | -375 000            |           |
|       | 4710 Fastighetsförsäkring                         | -177 533            | -183 000            | -197 000             | -207 000            |           |
|       | 4760 Digitala tjänster (Bredband, TV etc)         | -296 768            | -298 000            | -299 000             | -308 000            |           |
|       | 6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)           | -408 886            | -405 000            | -419 000             | -429 000            |           |
|       | DRIFTSKOSTNADER                                   | -3 026 297          | -3 098 000          | -3 174 000           | -3 350 000          |           |
|       | ÖVRIGA KOSTNADER                                  | -50 321             | -67 000             | -57 000              | -63 000             |           |
|       | PERSONALKOSTNADER                                 | 39 571              | -90 000             | -75 000              | -69 000             |           |

|                                        |            |            |            |            |
|----------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | -1 289 367 | -1 289 000 | -1 289 000 | -1 289 000 |
| SUMMA KOSTNADER                        | -6 489 286 | -5 562 000 | -5 799 000 | -8 000 000 |

|                 |           |           |           |         |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|---------|
| Rörelseresultat | 1 459 154 | 2 420 000 | 2 151 300 | -54 700 |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|---------|

|                          |          |          |          |          |
|--------------------------|----------|----------|----------|----------|
| RÄNTEINTÄKTER            | 76 973   | 47 000   | 40 000   | 40 000   |
| RÄNTEKOSTNADER           | -457 895 | -950 000 | -633 000 | -725 000 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | -380 921 | -903 000 | -593 000 | -685 000 |

|                |           |           |           |          |
|----------------|-----------|-----------|-----------|----------|
| Årets Resultat | 1 078 232 | 1 517 000 | 1 558 300 | -739 700 |
|----------------|-----------|-----------|-----------|----------|

|                                    |            |            |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| 2071 Avsättning till fond          | -1 045 000 | -1 045 000 | -1 045 000 | -1 045 000 |
| 2073 Disp.ur underh.fond/ytte fond | 1 611 875  | 500 000    | 100 000    | 2 200 000  |
| Underhållsfond                     | 1 611 875  | 500 000    | 100 000    | 2 200 000  |

|                                          |           |         |         |         |
|------------------------------------------|-----------|---------|---------|---------|
| Resultat efter avsättning underhållsfond | 1 645 107 | 972 000 | 613 300 | 415 300 |
|------------------------------------------|-----------|---------|---------|---------|

**Rekommendationer och beslut:**

☐ Alt 1:

☐ Alt 2:

☐ Alt 3:

Eventuellt beslut att ändra årsavgift skall gälla fr.o.m. 2019-

Meddelande till boende:

☐ Alternativ 1:

Ombesörjs av Riksbyggen

☐ Alternativ 2:

Ombesörjs av styrelsen

29/8 -2019

  
Daniel Pettersson

  
Annica Ekman

  
Niklas Kjellergren

  
Mathias Karlsson



# 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 planliga 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 42

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Linköpingshus 42 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)

