

Årsredovisning

Riksbyggen BRF
Linköpingshus nr 7
Org nr: 722000-2138

2019-07-01 – 2020-06-30



Dagordning ordinarie föreningsstämma

Datum Måndagen den 16 november 2020
Tid 19:00
Plats Lokalen i källaren, Lindengatan

Dagordning § 59 i stadgarna

- a) Stämmans öppnande
 - b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
 - c) Val av stämmoordförande
 - d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
 - e) Val av en person som har att jämte stämmoordförande 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. Stadgeändring av §68 avseende antalet revisorer. För att dessa ska bli giltiga krävs att de antas på två efter varandra följande stämmor. Föreslagna ändringar i detalj bifogas i årsredovisningen. Stadgar i helhet finns att tillgå hos styrelsen.
 - 2. Fråga om styrelsen får mandat att gå vidare i utredningen av ett ventilationssystem.
- Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
- 1. Inga
 - t) Stämmans avslutande

1.

Stadgeändring av §68 avseende antalet revisorer

Tidigare skrivelse:

§ 68 Revisorer

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två (2) revisorer och två (2) revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Om registrerat revisionsbolag utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revisorn.

Förslag på ny skrivelse:

§ 68 Revisorer

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits minst en och högst två revisorer, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Om registrerat revisionsbolag utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revisorn.

2.

Utredning av ventilationssystem.

Vid stickprovmätning som utfördes i vintras noterades att flera lägenheter låg över gränsvärdet på 200 Bq (Becquerel) i radonhalt. Därefter gjordes kompletterande besiktning med tillhörande åtgärdsförslag som regleras i sammanfattningen i rapporten. Resultatet går i korthet ut på att byggmaterialet som används i väggarna är s.k. blåbetong som ger upphov till förhöjda värden av radonet. Enligt lagen så skall bostadsrättsföreningar utföra åtgärder så att radonet hamnar under gränsvärdena.

Utredning föreslår att ventilationssystem byggs om som man får mera luftomsättning i lägenheterna genom att installera någon form av mekaniskt system som hjälper luften att cirkulera i hela fastigheten.

Vi har inlett samtal med Riksbyggen om att ta fram konkreta åtgärdsförslag utifrån ekonomiska samt tekniska perspektiv.

Frågan till stämman (förslag)

- **Kan stämman ge styrelsen mandat att gå vidare med utredning och upphandling av ventilationssystem?**



LR-Konsult & Installation AB

Radonbesiktning

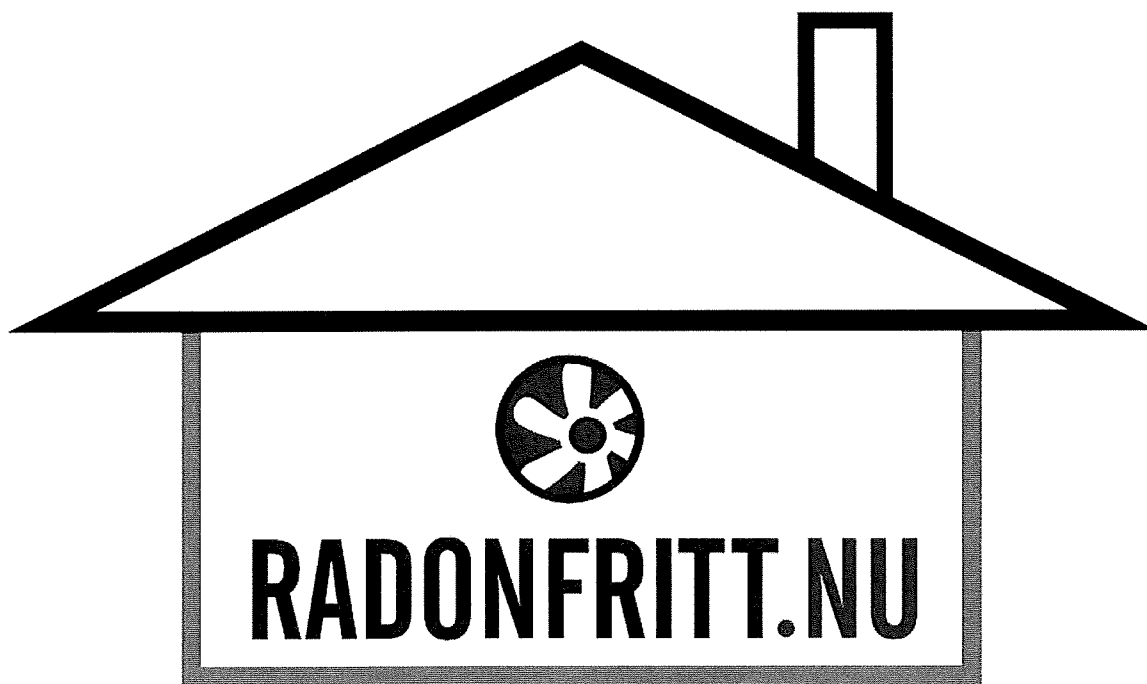
Fastighetsbeteckning.

BRF LINKÖPINGSBUS 7

Adress.

LINDENGATAN 4 A-D

582 53 LINKÖPING



LR-Konsult & Installation AB



LR-KONSULT & INSTALLATION AB

Vad är radon?

Radon är en radioaktiv ädelgas som ingår i en naturligt förekommande sönderfallskedja som utgår från uran-238. Radonet bildas när radium sönderfaller som i sin tur sönderfaller och bildar radondöttrar, sönderfallskedjan slutar med ett stabilt bly -206.

Radon finns naturligt i marken i stora delar av Sverige och kan tränga in i byggnader genom otätheter i grunden eller källaren. Radon kan också avges från aluskerbaserad lättbetong, så kallad blåbetong, som användes mellan 1929 och 1978. En tredje källa till radon i inomhusluften kan vara hushållsvatten som framför allt kommer från djupborrade brunnar i radonhaltig mark. Radongasen har då lösts i vattnet och frigörs i luften när man spolar vattnet inomhus, till exempel då duschen används. Radon luktar inte, syns inte och smakar ingenting; det enda sättet att upptäcka radon är att mäta.

Sveriges riksdag har i sitt miljömål beslutat att alla bostäder i Sverige ska ha en radonhalt understigande 200 Bq/m³ i årsmedelvärde innan 2020.

Hur påverkas vi av radon?

Strålsäkerhetsmyndigheten bedömer att radon i bostäder orsakar ca 500 lungcancerfall per år i Sverige. Radongasen sönderfaller i sin tur i radondöttrar som följer med inandningsluften och strålningen som de avger kan skada lungor och luftrör. Radon är näst efter rökning den största orsaken till lungcancer enligt Strålsäkerhetsmyndigheten (SSM). Ju längre tid du tillbringar i radonhus och ju större halter du utsätter dig för, desto större är risken. För rökare är risken särskilt stor.



Radonbesiktning:

Projektnr: 10-112

Bakgrund:

Riksbyggen BRF Linköpingshus 7 har anlitat LR-Konsult AB för att utreda de förhöjda radongashalterna som uppmäts i vissa av föreningens bostäder, samt föreslå lämpliga åtgärder för att sänka dessa.

En orienterande radongasmätning har utförts säsong 2019-2020 i föreningen (5st.), som visade på förhöjda halter i ett antal bostäder.

Besiktning utfördes av Tony Caesar, LR- konsult & installation 2020-05-25.

Besiktningen utfördes i de olika typerna av planmässigt förekommande bostäder och lägenheternas olika placering i fastigheten.

Besiktning utfördes i 6 av föreningens bostäder samt momentan radonmätning och genomgång av källaren.

Fakta om föreningen:

Föreningen är en Riksbyggen förening. Huset består av ett flerfamiljshus med 24 stycken lägenheter fördelade på lägenhetsalternativ 1,2 & 3 rum och kök. Byggnaden har bostäder i tre plan och hel källare med förråd, tvättstuga och skyddsrum m.m.

Grundkonstruktion & tekniska installationer:

Huset har hel källarkonstruktion. Bärande konstruktioner av betong. Blå lättbetong förekommer i delar av icke bärande innerväggar.

Någon beräkning av påverkan till rumsluften från byggnadsmaterialet i källaren har inte utförts då alla utrymmen i källaren inte var besiktningsbara vid besöket.

Vid besöket i källaren var det momentant uppmätt låga radongashalter i rumsluften, 220 Bq/m³.

Byggnaden har fjärrvärme för uppvärmning.

Konstruktionssprickor, otätheter vid rörgenomföringar och otätheter i/vid avloppsrensluckor förekommer i källargolvet där inläckage av markradon kan förekomma.

I huset har över tid omfattande renoveringar utförts, bl.a. avloppsstamsrenovering, isolerad påsadlad fasad.

Dessa renoveringar har inneburit en förtätning av byggnaden, vilket även kan ha inneburit en luftomsättningsminskning och undertryckshöjning i bostäderna och på så vis påverkat radonhalterna i lägenheterna.

Stigande inbyggda schakt förekommer, vilket kan vara en transportväg för markradon upp till bostäderna



Om större inläckage av markradon förekommer kan dessa gaser spridas vidare upp till bostäderna via trapphus, genomföringar och schakt som finns och ha en påverkan på den totala radongashalten i lägenheterna.

Vid besöken i bostäderna utfördes momentana radongasmätningar och gammamätning av byggkonstruktionen i bostäderna.

Blå lättbetong förekommer i både ytter och innerväggskonstruktionerna.

Den blå lättbetongens area samt rumsvolymen i de enskilda lägenheterna uppmättes.

Uträkning av radongaskoncentrationen i förhållande till luftomsättning är gjord med hänsyn till dessa fakta och uppmätta gammastrålningshalter.

Enligt Statens strålsäkerhetsmyndighets metodbeskrivning bör alla lägenheter där byggnadsmaterialet kan antas bidra till förhöjd radonhalt mätas.

Ventilation:

Huset har självdragsventilation.

I källaren finns stigande imkanaler och ytterväggsventiler.

Bostäderna har självdragsventilation via imkanaler från kök och badrum.

Uteluftsintag finns via öppningsreglerbara passiva tilluftsventiler i sov och vardagsrum.

En spaltventil, ca 40 cm lång motsvarar ca 5-7 liter/sekund vid 10 Pa undertryck.

Vid passiv tilluft bör det finnas möjlighet att få in minst 80 % av uteluftbehovet via tilluftsventiler, bl.a. för att undvika ett högt undertryck i bostaden. Ett högt undertryck i bostaden kan medföra ett ökat inläckage av markradon via schakt mm.

Stigande frånluftkanal förekom även i vardagsrum.

Vid en korrekt uppbyggd ventilation skall frånluft finnas i kök, wc, tvättstuga o.d. rum, tilluft skall finnas i sov-, vardagsrum och övrigt liknande rum. Detta för att få en luftcirkulation från dessa rum, mot de rummen med stigande frånluftskanaler.

En luftomsättning på ca 0,5 (50 % av luftvolymen/ timme) föreskrivs i bostäder under normala förhållanden.

Luftomsättningen vid självdrag är beroende av flera faktorer bl.a. temperatur ute/inne, kanalers dimension, längd och skick. Uppskattad luftomsättning med självdragsventilation är ca 0,15-0,25 omsättningar per timma.



Övrigt:

I de bifogade besiktningsdokumenten redovisas gammamätning av väggar och bjälklag, momentana radongashalter och diagram över radongaskoncentrationen producerat av byggnadsmaterialet. Diagrammen visar teoretiska omsättningsbehov och radonhalter vid olika luftomsättningar i varje enskild lägenhet.

Omsättningsbehovet är beräknat på uteluftens omsättningsbehov i bostaden för utspädning av byggnadsmaterialproducerad radongas.

Normala bakgrundsstrålningsvärden i rumsmitt är 0,05-0,15 $\mu\text{Sv/h}$.

Referensnivå och gränsvärden för radon

Referensnivån och gränsvärdena för radon är fastställda utifrån en samlad bedömning av risker med radon samt de ekonomiska- och de sociala konsekvenserna. Referensnivån och gränsvärden har bestämts av berörda myndigheter som Boverket, Livsmedelsverket och Arbetsmiljöverket, i samråd med bland annat Strålsäkerhetsmyndigheten.

Referensnivån och gränsvärden för radon talar om hur hög radonhalten som mest får vara i inomhusluft.

Gränsvärden är bindande

Gränsvärdena för radon är bindande, vilket innebär att om de överskrids så är den som ansvarar för bostaden/lokalen tvungen att vidta åtgärder.

Halter över referensnivån bör åtgärdas

Det är olämpligt med radonhalter över referensnivån, I fråga om bostäder ska fastighetsägaren optimera strålskyddet genom att vidta åtgärder så att radonhalten hålls så låg som det är möjligt och rimligt.

Enligt Strålskyddsförordningen (2018:506) är referensnivå/gränsvärde: 200Bq/m³.



Orsak till uppmätta förhöjningar:

De förhöjda radongashalterna som uppmäts i bostäderna orsakas till största delen av byggnadsmaterialet (blå lättbetong) fastigheterna är byggda med.

Blåbetong är ett alunskifferbaserat byggnadsmaterial som tillverkades mellan 1929 och 1975. Alla stenbaserade byggnadsmaterial innehåller radium, oftast i små mängder.

Blå lättbetong med stålningshalter överstigande $0,30\mu\text{Sv/h}$ innebär att det innehåller en större mängd radium.

Om gammastrålningen är över $0,30\mu\text{Sv/h}$ intill en vägg är väggen av blåbetong och avger radon.

Radium i byggnadsmaterialet sönderfaller till radongas, som tillförs inomhusluften.

Beroende på strålningshalt och mängden blå lättbetong görs beräkningar på radonpåverkan från byggnadsmaterialet till bostadsluften i förhållande till luftväxling.

OBS!

Variationen i radongashalterna i bostäderna kan delvis också förklaras med hur innehavaren lever i bostaden när det gäller vädring, luftflöden och temperaturskillnader m.m.



Åtgärdsföreslag:

För att sänka radongashalten i de besökta bostäderna skall man öka luftväxlingen, vilket minskar radongaskoncentrationen som byggnadsmaterialet producerar till inomhusmiljön.

Även vidta åtgärder för att förhindra inläckage av markradon att läcka in i byggnaden.

Ventilationsåtgärder bör utföras i samtliga lägenheter i föreningen för att säkerställa godkända radongashalter oavsett lägenhetsinnehavarens vådringsrutiner m.m.

Efter ev. åtgärder bör samtliga bostäder i föreningen långtids mätas med spårfilm, med ett angivet årsmedelvärde.

För att sänka radongashalterna som byggnadsmaterialet producerar skall man:

Alternativ (1)

- Installera ett mekaniskt ventilationssystem av modell FTX (mekanisk till och frånluft med värmeåtervinning). Installerad ventilation skall injusteras efter erforderliga flöden och med lågt undertryck.

Alternativ (2)

- Installera mekanisk frånluftsventilationen, injusterat efter beräknat erforderligt flöde. Komplettera med tilluftsventiler i sov och vardagsrum efter beräknade erforderliga flöden.

En svårighet med mekanisk frånluftsventilation (F) och passiv tilluft då styrning av flödet på tilluften saknas, är att få rätt omsättning i enskilda rum. Även problem med kallras/drag kan uppstå.

För att minska inläckage av markradon kan man:

- Installera markradonsugar i källaren vilken skall skapa ett större undertryck i fyllnadsmaterialet under och runt huset än vad som är inne i byggnaden.
- Täta synliga otätheter vid inkommande avlopps-, el- samt vattenledningar och vid andra kända eller misstänkta inläckageställen.

RADONFRITT

LR-KONSULT & INSTALLATION AB

Linköping 2020-06-08

TONY CAESAR

Tel: 013-210887 e-post: tony@lr-konsult.se





RADONFRITT, LR- konsult & installation AB

Företaget etablerades 1982 och har sedan dess arbetat med olika typer av radonproblem. Vi har deltagit i olika forskningsprojekt med tester av anläggningar/åtgärdsinstallationer samt är remissinstans i radonfrågor till bland annat Strålsäkerhetsmyndigheten (SSM).

Samtliga radontekniker på LR-Konsult har genomgått utbildningarna i ämnet som krävs samt är godkända av SSM och Statens geologiska institut (SGI) inom områdena "Mätteknik" och "Åtgärder i byggnader" samt "markkartering".

Kunder:

LR-Konsult har ett brett utbud av kunder inom olika segment. Vår erfarenhet har gett oss förtroendet att hjälpa våra kunder att hantera radonfrågor.

LR-Konsult & Installation har sedan 1995 utfört mer än 500 radonsaneringar åt kommersiella fastighetsägare/bostadsrättsföreningar och ca 2 000 besök i privata fastigheter där vi hjälpt till med mätningar och utredningar, vilket sedan lätt till att vi utfört mer än 1 500 saneringar i deras bostäder.

Flera bostadsrättsföreningar bl.a. inom Riksbyggen har anlitat oss både för mätning, utredning och sanering. Åt Statens fastighetsverk med sina kulturhistoriska fastigheter har vi utfört både mät- och saneringsuppdrag i både Linköping och Vadstena. En annan av våra kunder är AB Stångåstaden i Linköping.

Kvalitet:

All mätutrustning är kalibrerad enligt gällande metodanvisning. Val av utrustning/mätmetod görs vid projektering av mätobjekt. Samtlig teknik och system följer SSM:s metodanvisningar.

Vi är medlemmar i och har även en representant i styrelsen i Svensk Radonförening, vilket är en sammanslutning av företag som arbetar med mätning, tillverkning, utbildning, konsultation och åtgärder relaterade till radon.

(www.radonfritt.nu)

(www.svenskradonforening.se)

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Balansräkning	8
Noter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Linköpingshus nr 7 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-05-23. Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-26.

Årets resultat är lägre än föregående år framförallt pga. ökade kostnader för OVK, ränta, revisionsarvode och förbrukningsinventarier.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 745% till 327%.

I resultatet ingår avskrivningar med 179 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 91 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kikaren 7 i Linköpings kommun. Byggnaden är uppförd 1946 och rymmer 24 lägenheter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	15
3 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal p-platser	17

Total tomtarea	1 749 m ²
Total bostadsarea	1 286 m ²
Total lokalarea	76 m ²

Årets taxeringsvärde	20 045 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 045 000 kr

Riksbyggens kontor i MO Västra Östergötland 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.

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 23 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joakim Johansson	Ordförande	2021
Martin Jönsson	Sekreterare	2020
John Sundahl	Vice ordförande	2020
Rafael Plawski	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Amanda Theorell	Suppleant	2020
Christina Andersson	Suppleant	2020
Kristina Bajoriuniene	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Grant Thornton Swedwn AB	Registrerat revisionsbolag	2020
Sara Karlsson	Förtroendevald revisor	2020
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Karin Aurich	2020	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under föregående räkenskapsår har nya stadgar registrerats och föreningen gått över från K2- till K3-regelverken.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

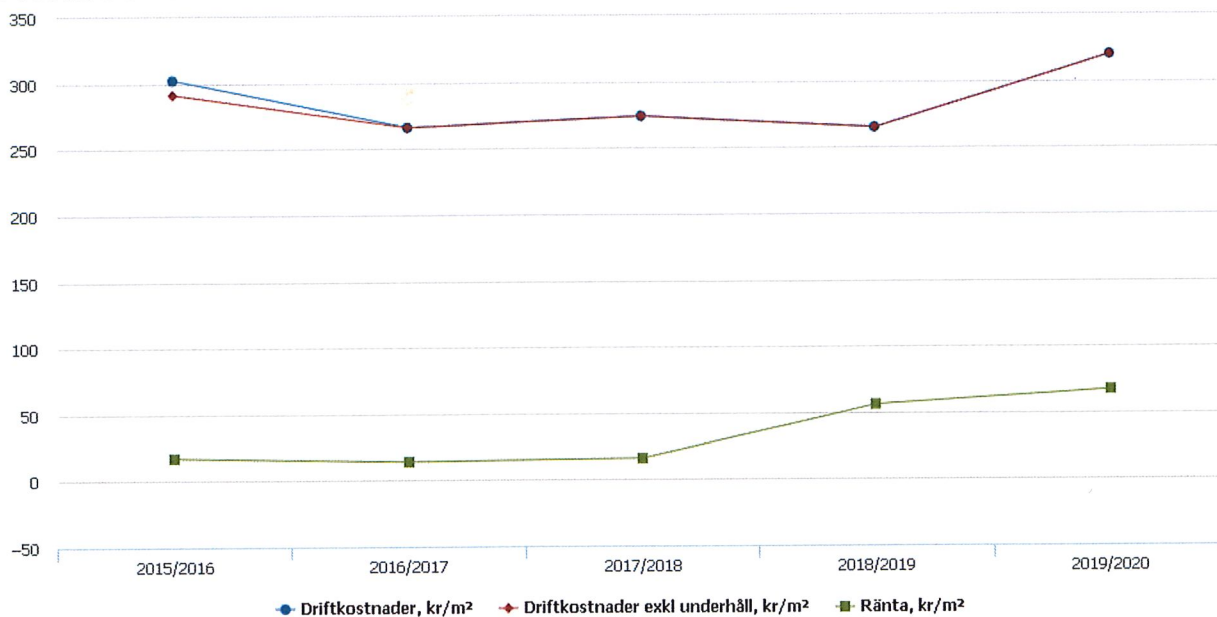
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2018 då avgifterna höjdes med 7%.

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

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 614 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	834	834	782	766	752
Resultat efter finansiella poster	-88	12	135	114	68
Årets resultat	-88	12	135	114	68
Balansomslutning	8 109	8 358	2 875	2 751	2 640
Soliditet %	8	7	24	21	17
Likviditet %	327	745	645	596	542
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	614	614	568	563	567
Driftkostnader, kr/m²	320	265	274	266	302
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	320	265	274	266	291
Ränta, kr/m²	67	56	16	14	17
Underhållsfond, kr/m²	650	613	414	211	179
Lån, kr/m²	5 323	5 496	1 474	1 490	1 517

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 550	2 467	835 395	-160 864	12 133
Disposition enl. årsstämmobeslut				12 133	-12 133
Reservering underhållsfond			50 000	-50 000	
Årets resultat					-87 885
Vid årets slut	23 550	2 467	885 395	-198 731	-87 885

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-148 730
Årets resultat	-87 885
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-50 000
Summa	-286 615

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 286 615

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	833 644	833 541
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 868	27 453
Summa rörelseintäkter		873 512	860 994
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-436 310	-361 106
Övriga externa kostnader	Not 5	-212 829	-197 620
Personalkostnader	Not 6	-44 637	-40 961
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-179 166	-178 471
Summa rörelsekostnader		-872 941	-778 156
Rörelseresultat		570	82 838
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 304
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 456	2 594
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 911	-75 603
Summa finansiella poster		-88 455	-70 705
Resultat efter finansiella poster		-87 885	12 133
Årets resultat		-87 885	12 133

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	7 224 425	6 986 315
Summa materiella anläggningstillgångar		7 224 425	6 986 315
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	24 000	24 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 000	24 000
Summa anläggningstillgångar		7 248 425	7 010 315
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 232	2 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	71 213	22 374
Summa kortfristiga fordringar		76 445	24 744
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	784 215	1 322 560
Summa kassa och bank		784 215	1 322 560
Summa omsättningstillgångar		860 660	1 347 303
Summa tillgångar		8 109 085	8 357 618

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 550	23 550
Reservfond		2 467	2 467
Fond för yttre underhåll		885 395	835 395
Summa bundet eget kapital		911 412	861 412
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-198 730	-160 864
Årets resultat		-87 885	12 133
Summa fritt eget kapital		-286 615	-148 730
Summa eget kapital		624 797	712 682
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	7 220 912	7 464 116
Summa långfristiga skulder		7 220 912	7 464 116
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	29 324	21 636
Leverantörsskulder		57 446	15 203
Skatteskulder		1 922	1 324
Övriga skulder		0	26 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	174 684	116 061
Summa kortfristiga skulder		263 376	180 821
Summa eget kapital och skulder		8 109 085	8 357 618

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	25-120
Standardförbättringar	Linjär	20-66
Markanläggningar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	789 804	776 874
Hyror, lokaler	14 502	15 888
Hyror, p-platser	40 800	40 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 462	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-21
Summa nettoomsättning	833 644	833 541

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	9 363	8 247
Fakturerade kostnader	360	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-1
Övriga rörelseintäkter	30 149	18 487
Summa övriga rörelseintäkter	39 868	27 453

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Reparationer	-23 114	-14 193
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 746	-33 498
Försäkringspremier	-19 302	-17 491
Kabel- och digital-TV	-51 267	-50 984
Återbäring från Riksbyggen	0	2 000
Obligatoriska besiktningar *	-50 821	0
Förbrukningsinventarier	-10 650	0
Vatten	-41 966	-38 337
Fastighetsel	-16 806	-18 472
Uppvärmning	-158 900	-161 525
Sophantering och återvinning	-28 738	-22 907
Förvaltningsarvode drift	0	-5 700
Summa driftkostnader	-436 310	-361 106

*Energideklaration

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-167 259	-162 552
Arvode, yrkesrevisorer	-19 880	-8 963
Övriga förvaltningskostnader	-7 150	-5 080
Kreditupplysningar	-225	-1 080
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 782	-7 337
Kontorsmateriel	-1 017	-748
Medlems- och föreningsavgifter	-1 200	-1 200
Bankkostnader	-2 210	-3 110
Övriga externa kostnader	-3 106	-7 550
Summa övriga externa kostnader	-212 829	-197 620

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-23 250	-20 600
Sammanträdesarvoden	-10 230	-9 850
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-930	-930
Sociala kostnader	-10 227	-9 581
Summa personalkostnader	-44 637	-40 961

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-169 096	-169 096
Avskrivning Markanläggningar	-9 375	-9 375
Avskrivningar tillkommande utgifter	-695	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-179 166	-178 471

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 117 152	2 571 332
Mark	28 000	28 000
Markanläggning	187 500	187 500
	8 332 652	2 786 832
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	5 545 820
Tillkommande utgifter	417 275	
	417 275	5 545 820
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 749 928	8 332 652
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 308 837	-1 139 742
Markanläggningar	-37 500	-28 125
	-1 346 337	-1 167 867
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-169 096	-169 095
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-695	
Årets avskrivning markanläggningar	-9 375	-9 375
	-179 166	-178 470
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 525 503	-1 346 337
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 224 425	6 986 315
Varav		
Byggnader	6 639 220	6 808 315
Mark	28 000	28 000
Tillkommande utgifter	416 580	
Markanläggningar	140 625	150 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	20 000 000	20 000 000
Lokaler	45 000	45 000
Totalt taxeringsvärde	20 045 000	20 045 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 245 000</i>	<i>10 245 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 800 000</i>	<i>9 800 000</i>

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	24 000	24 000
Summa andra långfristiga fordringar	24 000	24 000

48 garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	9 718	9 584
Förutbetalt förvaltningsarvode	42 327	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 844	12 790
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 325	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 213	22 374

Not 10 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	709 651	707 222
Transaktionskonto	74 565	615 338
Summa kassa och bank	784 215	1 322 560

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	7 250 236	7 485 752
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 324	-21 636
Långfristig skuld vid årets slut	7 220 912	7 464 116

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,05%	2020-09-04	216 192,00	0,00	216 192,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2020-11-06	869 560,00	0,00	19 324,00	850 236,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2020-11-06	900 000,00	0,00	0,00	900 000,00
SEB	1,11%	2021-09-28	5 500 000,00	0,00	0,00	5 500 000,00
Summa			7 485 752,00	0,00	235 516,00	7 250 236,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 29 324 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 117 296 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 103 616 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två 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 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

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

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	10 519	10 958
Upplupna räntekostnader	4 962	6 299
Upplupna elkostnader	936	0
Upplupna vattenavgifter	3 452	0
Upplupna värmekostnader	7 162	7 363
Upplupna kostnader för renhållning	2 332	0
Upplupna revisionsarvoden	14 454	9 386
Upplupna styrelsearvoden	32 550	34 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 397	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 365	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	68 555	47 180
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 684	116 061

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Företagsinteckning	7 588 900	7 588 900

Not Eventualförpliktelser

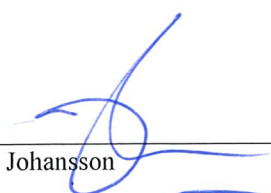
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

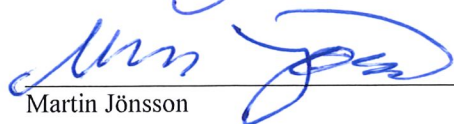
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Linköping 2020-10-01
Ort och datum


Joakim Johansson


John Sundahl

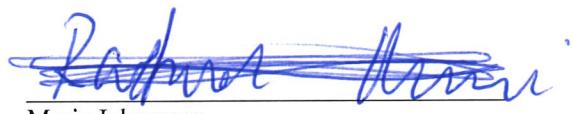

Martin Jönsson


Rafael Plawski

Vår revisionsberättelse har lämnats

19/10 2020

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Auktoriserad revisor


Sara Karlsson
Förtroendevald revisor


Maria Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Linköpingshus nr 7
Org. nr. 722000-2138

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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, förfälskning, 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 nr 7, organisationsnummer 722000-2138

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i i BRF Linköpingshus nr 7 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30. 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 22 / 10 2020



Sara Karlsson
Förtroendevald revisor

Riksbyggen BRF Linköpingshus nr 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Linköpingshus nr 7 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

