

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Linköpingshus 9
Org nr: 722000-2021



Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Dag: Onsdagen den 18 november 2020

Plats: Ingen fysisk stämma utan endas genom poströstning

Dagordning

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

Till BRF Linköpingshus 9

Motion till årsstämman 2020

Dat: 2020-05-20

Motionär: Leif Larsson

Lägenhet: 139

INSTALLATION AV HISSAR

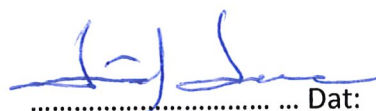
Undertecknad föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att: undersöka de praktiska och tekniska möjligheterna, ange uppskattad kostnad, samt ge förslag till finansiering av sådant projekt. OBS! Detta underlag skall redovisas i samband med en extra stämma och ligga till grund för ett ställningstagande om att ev gå vidare med projektet.

MOTIVERING TILL FÖRSLAGET:

Att installera hissar i våra huskroppar skulle ges många äldre och personer med rörelseproblematik möjlighet att bo kvar i vår förening. Fördelar vore också att även attrahera en bredare målgrupp som barnfamiljer och personer som kommit upp i åren att investera i sin bostad hos oss. Detta **investeringsprojekt** skulle öka värdet på våra fastigheter och lägenheter. Vår förening har en välskött och god ekonomi. Som exempel ligger vår förenings skuldsättningsgrad på **950:-/kvm bostadsyta**. En skuldsättningsgrad på **0-5000:-/kvm bostadsyta** anses vara **mycket god!** Föreningens starka ekonomi underlättar betydligt förhandlingarna med marknadens långivare.

Det kan även finnas möjligheter till statligt stöd. Med referens till Boverkets hemsida har riksdagen i sin budget för 2020 avsatt nästan en halv miljard just för att bl.a underlätta för äldre att kunna bo kvar genom att anpassa entreer och trapphus.

Det finns en stor kunskap med många lösningar och aktörer på denna marknad vilket är gynnsamt vid en ev upphandling. Om stämman ger styrelsen detta uppdrag föreslår motionären att styrelsens medlemmar, i initialskedet, tar kontakt med föreningar som utfört liknande projekt för ytterligare kunskaper i ärendet.

 Dat: 20200604

Underskrift



Namnförtydligande

Yttrande över motion – årsstämma 2020

Styrelsen bifaller inkommen motion om installation av hissar. D.v.s. undersöka de praktiska och tekniska möjligheterna, ange uppskattad kostnad samt att ge förslag till finansiering av sådant projekt.

Detta underlag skall redovisas i samband med en extra stämma och ligga till grund för ett ställningstagande om att ev. gå vidare med projektet.

Styrelsen föreslår stämman besluta att ovanstående motion bifalls.

Styrelsen för Linköpingshus 9

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Budget

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 9 får
härmed avge årsredovisning för
räenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-11.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 524 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 37 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ottesången 1, Oljeslagaren 2 och Ornamentet 2 samt Gottfridsberg 1:3, 4 och 6 i Linköpings kommun med 238 lägenheter och 35 lokaler.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB-försäkring i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
52	155	65	10	0	0	282

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	35	51	118

Total bostadsarea 15 763 m²

Total lokalarea 2142 m²

Årets taxeringsvärde 204 091 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 204 091 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 823 tkr och planerat underhåll för 1 468 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättstugeutrustning	2015
Markytor	2015
Relining	2016/2017
Byte garageportar	2016
Ytterbelysning	2016
Hissar	2018
Åtgärder rökkanaler	2018
UC, kulvertar, målning takfot	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp, tkr
UC, kulvertar, målning takfot	1 468

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Låssystem	2020/2021
Ventilation	2020/2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Olin	Ordförande	2020
Carl Johan Ström	Sekreterare	2020
Birgitta Winqvist	Ledamot	2021
Anders Karlsson	Ledamot	2021
Pierre Berglund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Lundberg	Suppleant 2021
Martin Davidsson	Suppleant 2021
Anna Brynås	Suppleant 2020
Kristina Bajoriuniene	Suppleant Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor
Marianne Hogner	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Linda Carsk

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Mats Sjöberg	Sammanställande
Ulla Johansson	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 447 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 47 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 461 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-07-01 då den höjdes med 5 %.

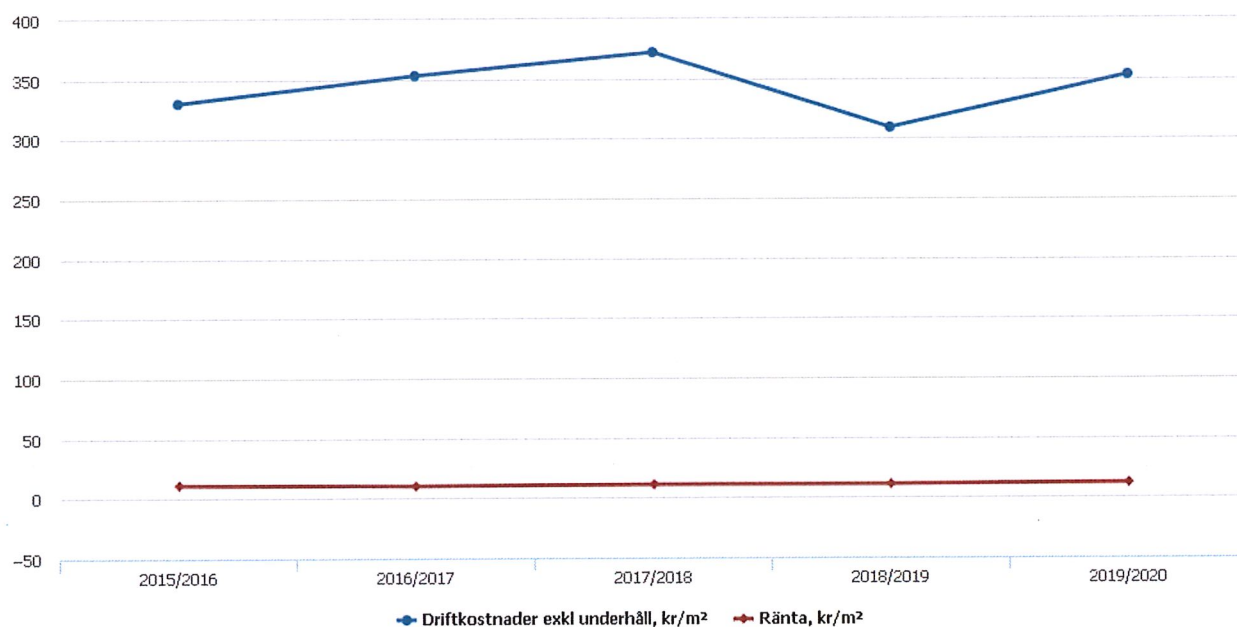
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 38 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	8 681	8 675	8 296	8 173	8 119
Resultat efter finansiella poster	-487	-427	-926	-4 657	-3 150
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	96	96	96	51	52
Balansomslutning	25 242	26 815	24 991	26 098	26 239
Soliditet %	33	33	37	39	57
Likviditet %	172	160	121	163	135
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	495	495	472	472	472
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	353	309	372	353	330
Ränta, kr/m ²	12	11	11	10	11
Underhållsfond, kr/m ²	14	0	11	0	243
Lån, kr/m ²	846	977	776	799	559



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	408 072	3 671 370	0	5 170 397	-426 689
Disposition enl. årsstämmobeslut				-426 689	426 689
Reservering underhållsfond			1 714 000	-1 714 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 467 500	1 467 500	
Årets resultat					-486 942
Vid årets slut	408 072	3 671 370	246 500	4 497 208	-486 942

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 743 708
Årets resultat	-486 942
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 714 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 467 500
Summa	4 010 266

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 010 266**

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	8 681 444	8 674 809
Övriga rörelseintäkter	Not 3	390 695	236 188
Summa rörelseintäkter		9 072 139	8 910 997
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 780 485	-7 906 538
Övriga externa kostnader	Not 5	-918 790	-826 490
Personalkostnader	Not 6	-126 065	-125 870
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-523 675	-517 064
Summa rörelsekostnader		-9 349 014	-9 375 962
Rörelseresultat		-276 875	-464 965
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	232 512
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		171	247
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 239	-194 483
Summa finansiella poster		-210 067	38 276
Resultat efter finansiella poster		-486 942	-426 689
Årets resultat		-486 942	-426 689

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	19 302 212	19 817 099
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	50 785	23 948
Summa materiella anläggningstillgångar		19 352 998	19 841 047
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	2 422 000	2 422 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 422 000	2 422 000
Summa anläggningstillgångar		21 774 998	22 263 047
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		83 041	6 053
Övriga fordringar		46 596	12 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	659 825	652 830
Summa kortfristiga fordringar		789 462	671 099
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 677 942	3 880 702
Summa kassa och bank		2 677 942	3 880 702
Summa omsättningstillgångar		3 467 404	4 551 801
Summa tillgångar		25 242 401	26 814 848

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 079 442	4 079 442
Fond för yttre underhåll		246 500	0
Summa bundet eget kapital		4 325 942	4 079 442
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 497 208	5 170 397
Årets resultat		-486 942	-426 689
Summa fritt eget kapital		4 010 266	4 743 708
Summa eget kapital		8 336 208	8 823 150
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	14 890 506	15 144 342
Summa långfristiga skulder		14 890 506	15 144 342
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	253 836	253 836
Leverantörsskulder		607 141	1 549 365
Skatteskulder		49 012	34 296
Övriga skulder		73 292	18 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 032 407	991 235
Summa kortfristiga skulder		2 015 688	2 847 356
Summa eget kapital och skulder		25 242 401	26 814 848

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
Standardförbättring	Linjär	20-40
Markanläggning	Linjär	20
Tvättmaskin	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 804 632	7 804 632
Hyror, lokaler	356 286	353 011
Hyror, antennplats	137 431	127 901
Hyror, garage	222 348	222 348
Hyror, p-platser	213 295	213 450
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-45 480	-40 266
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 451	-2 470
Rabatter	-3 617	-3 797
Summa nettoomsättning	8 681 444	8 674 809

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga lokalintäkter*	61 300	60 900
Övriga ersättningar**	45 672	65 612
Fakturerade kostnader(inkasso)	3 060	5 040
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-1
Övriga rörelseintäkter***	4 800	11 418
Uthyrning andrahand	90 053	73 676
Försäkringsersättningar	185 815	19 543
Summa övriga rörelseintäkter	390 695	236 188

*Övernattnings-och turistlägenhet – 35 800 kr; gemensamhetlokal -25 500 kr.

**Pantförskrivning och överlåtelseavgift.

*** Påminnelseavgift.

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-1 467 500	-2 310 000
Reparationer	-823 046	-471 389
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-475 317	-460 601
Försäkringspremier	-229 638	-208 204
Kabel- och digital-TV	-383 806	-349 901
Återbäring från Riksbyggen	0	36 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-6 790
Serviceavtal	-35 904	0
Sotning	-9 061	0
Obligatoriska besiktningar	-19 775	-185 914
Förbrukningsinventarier	-35 662	-27 424
Fordons- och maskinkostnader	-199	0
Vatten	-427 375	-451 828
Fastighetsel	-226 287	-263 383
Uppvärmning	-2 221 383	-1 601 203
Sophantering och återvinning	-280 837	-268 749
Förvaltningsarvode drift	-1 128 737	-1 294 652
Fastighetsskötsel extra	-15 957	-42 500
Summa driftkostnader	-7 780 485	-7 906 538

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-710 751	-654 787
Fastighetsdeklaration	0	-3 125
IT-kostnader	-924	-13 510
Arvode, yrkesrevisor	-21 498	-17 063
Övriga förvaltningskostnader *	-87 938	0
Kreditupplysningar	-6 025	-6 510
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 361	-55 028
Representation	-3 000	-10 019
Kontorsmateriel	-10 785	-26 229
Telefon och porto	-3 692	-3 348
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-197	-6 060
Medlems- och föreningsavgifter	-14 150	-14 150
Bankkostnader	-2 150	-2 150
Övriga externa kostnader	-13 320	-14 510
Summa övriga externa kostnader	-918 790	-826 490

Energideklarationer 86 tkr:

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-40 079	-37 097
Sammanträdesarvoden	-53 600	-49 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 403	-19 134
Sociala kostnader	-17 983	-19 939
Summa personalkostnader	-126 065	-125 870

Not 7 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	37 435 348	37 435 348
Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	4 839 301	4 839 301
Markanläggning	387 463	387 463
	43 012 112	43 012 112
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 012 112	43 012 112

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-21 651 863	-21 277 509
Standardförbättringar	-1 198 906	-1 061 254
Markanläggningar	-344 243	-341 362
	-23 195 012	-22 680 125

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-374 353	-374 353
Årets avskrivning standardförbättringar	-137 653	-137 653
Årets avskrivning markanläggningar	-2 881	-2 881
	-514 887	-514 887

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-23 709 899	-23 195 012
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

19 302 212	19 817 100
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	15 409 132	15 783 485
Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	3 502 742	3 640 395
Markanläggningar	40 338	43 220

Taxeringsvärden

Bostäder	197 000 000	197 000 000
Lokaler	7 091 000	7 091 000

Totalt taxeringsvärde**204 091 000 204 091 000***varav byggnader* *124 979 000 124 979 000**varav mark* *79 112 000 79 112 000***Not 8 Inventarier, verktyg och installationer****Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början	26 125	0
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	35 625	26 125
	35 625	26 125
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	8 788	2 177
	8 788	2 177
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	10 965	2 177
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	10 965	2 177
Restvärde enligt plan vid årets slut	50 785	23 948

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
4844 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	2 422 000	2 422 000
Summa andra långfristiga fordringar	2 422 000	2 422 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	115 627	114 010
Förutbetalda kabel-tv-avgift	96 630	95 119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	447 568	443 701
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	659 825	652 830

Not 11 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	2 935	5 500
Bankmedel	9 790	9 757
Transaktionskonto	2 665 217	3 865 445
Summa kassa och bank	2 677 942	3 880 702

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	15 144 342	15 398 178
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-253 836	-253 836
Långfristig skuld vid årets slut	14 890 506	15 144 342

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,21%	2020-06-28	1 433 700,00	0,00	20 000,00	1 413 700,00
SEB	2,09%	2020-06-28	1 538 000,00	0,00	20 000,00	1 518 000,00
SEB	1,21%	2020-06-28	4 455 400,00	0,00	53 000,00	4 402 400,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2021-10-30	4 750 000,00	0,00	100 000,00	4 650 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2022-06-01	1 803 218,00	0,00	45 080,00	1 758 138,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-04-30	1 417 860,00	0,00	15 756,00	1 402 104,00
Summa			15 398 178,00	0,00	253 836,00	15 144 342,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 253 836 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 015 344 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 13 875 162 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

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

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	15 721	16 463
Upplupna elkostnader	16 651	17 962
Upplupna vattenavgifter	48 595	48 965
Upplupna värmekostnader	94 559	89 483
Upplupna kostnader för renhållning	28 133	27 328
Upplupna revisionsarvoden	17 100	17 040
Upplupna styrelsearvoden	0	123 634
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	811 647	650 360
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 032 407	991 235

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	32 587 000	32 587 000

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 den /



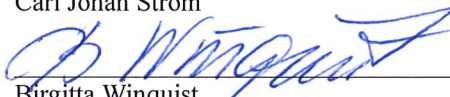
Karin Olin



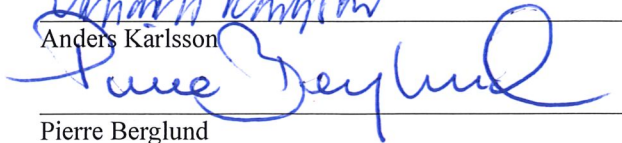
Carl Johan Ström



Anders Karlsson



Birgitta Winquist



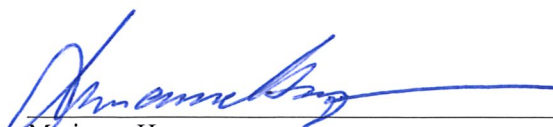
Pierre Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats 1 / 10 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Marianne Hogner
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Linköpingshus 9
Org. nr. 722000-2021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

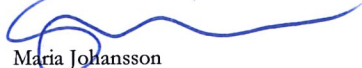
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 1 oktober 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i BRF Linköpingshus 9, organisationsnummer 72200-2021

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i BRF Linköpingshus 9 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2020-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

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

Linköping den 28 / 9 2020


Föreningsrevisor

Budget 2020/2021

Bolag 216019 - RBF Linköpingshus 9
 REE 216019000
 Orgnr 722000-2021
 Datum 2020-04-02 12:27:54

Konto	Benämning	Utfall 2018/2019	Budget 2019/2020	Prognos 2019/2020	Budget 2020/2021
3013	Hysesintäkter lokaler ej momsregistrerade	412 530	348 000	356 300	356 300
3015	Hysesintäkter garage ej momsregistrerade	222 348	222 000	222 300	222 300
3017	Hysesintäkter p-platser ej momsregistrerade	213 450	216 000	213 300	213 300
3019	Hysesintäkter övriga objekt ej moms	68 382	137 000	134 300	134 300
3020	Årsavgifter, bostäder	7 804 632	7 805 000	7 804 600	7 804 600
	ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	8 721 342	8 728 000	8 730 800	8 730 800
	HYRES- OCH AVGIFTSBORTFALL	-46 533	0	-49 100	-49 100
	ÖVRIGA AVGIFTER	24 900	0	25 500	25 500
3245	Pantförskrivningsavgifter	20 980	0	15 000	15 000
3246	Överlåtelseavgift	44 632	0	35 000	35 000
3250	Övernattnings- och turistlägenhet	36 000	60 000	30 000	30 000
3511	Inkasso	5 040	0	3 500	3 500
3994	Försäkringsersättningar	19 543	0	166 900	0
3996	Påminnelseavgift	1 020	0	5 000	5 000
3998	Övriga rörelseintäkter ej moms	73 676	74 000	112 300	112 300
3999	Övriga rörelseintäkter moms	10 398	80 000	20 000	20 000
	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	211 289	214 000	387 700	220 800
	SUMMA INTÄKTER	8 910 998	8 942 000	9 094 900	8 928 000
	REPARATIONER	-471 389	-700 000	-759 000	-700 000
	UNDERHÅLL	-2 310 000	-1 440 000	0	-100 000
	FASTIGHETSSKATT	-460 601	-447 000	-475 300	-485 000
4111	Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	-1 294 652	-1 229 000	-1 135 000	-1 158 200
4112	Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	-42 500	-20 000	-35 000	-40 000
4117	Rabatt/återbäring från RB	36 000	20 000	0	36 000
4118	Systematiskt brandskyddsarbete	-6 790	-4 000	0	-5 000
4141	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	-160 600	0	0	0
4142	Hissbesiktning	-25 314	-25 000	-35 000	-35 700
4191	Snö- och halkbekämpning	0	-5 000	0	-10 000
4610	Fastighetsel	-263 383	-254 000	-247 000	-252 000
4620	Uppvärmning	-1 601 203	-2 694 000	-2 025 000	-2 066 000
4630	Vatten	-451 828	-429 000	-426 000	-434 500
4640	Sophämtning	-268 749	-252 000	-249 300	-254 300
4710	Fastighetsförsäkring	-208 204	-219 000	-229 700	-234 300
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-349 901	-301 000	-386 500	-394 300
5460	Förbrukningsmaterial	-27 424	-20 000	-25 000	-25 000
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-654 787	-675 000	-652 000	-665 000
6490	Övriga förvaltningskostnader	-3 125	-70 000	-143 300	-60 000
	DRIFTSKOSTNADER	-5 322 461	-6 177 000	-5 588 800	-5 598 300
	ÖVRIGA KOSTNADER	-168 577	-187 900	-168 450	-169 050
	PERSONALKOSTNADER	-125 870	-130 000	-132 000	-133 000
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-517 064	-520 225	-527 000	-602 000

Konto	Benämning	Utfall 2018/2019	Budget 2019/2020	Prognos 2019/2020	Budget 2020/2021
	SUMMA KOSTNADER	-9 375 962	-9 602 125	-7 650 550	-7 787 350
	Rörelseresultat	-464 964	-660 125	1 444 350	1 140 650
	RÄNTEINTÄKTER	232 759	218 000	0	49 000
	RÄNTEKOSTNADER	-194 483	-211 000	-210 100	-230 600
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	38 276	7 000	-210 100	-181 600
	Årets Resultat	-426 688	-653 125	1 234 250	959 050
	2072 Årets avsättn underhållsfond	-1 714 000	-1 714 000	-1 714 000	-1 714 000
	2073 Disp.ur underh.fond/yttr fond	1 917 900	1 440 000	0	100 000
	Underhållsfond	203 900	-274 000	-1 714 000	-1 614 000
	Underhållsfond	203 900	-274 000	-1 714 000	-1 614 000
	Resultat efter avsättning underhållsfond	-222 788	-927 125	-479 750	-654 950

Lin köping den / 2020

Karin Olin

Carl Johan Ström

Anders Karlsson

Birgitta Wiquist

Pierre Berglund

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Linköpingshus 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Linköpingshus 9 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

