allabrf.se

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

Brf Linköpingshus 34
Org nr: 716425-9298



Brf Linköpingshus nr 34

ANMÄLAN TILL FÖRENINGSSTÄMMAN

Efter avslutade mötesförhandlingar bjuder föreningen på lättare förtäring varför anmälan erfordras.
Anmälan lämnas i brevlådan hos Bo Sjö, Överstegatan 30, eller via mail: bosjo@hotmail.com
Senaste anmälningsdatum är den 23 januari.

Lägenhet nr_____ kommer med _____ personer

_____

Namn

allabrf.se

Kallelse och dagordning

Styrelsen för bostadsrättsföreningen får härmed kalla föreningens medlemmar till ordinarie föreningsstämma.
Tid: 29 januari 2020, kl 18.30.
Plats: Översten, Överstens servicehus, Överstegatan 22, Linköping
Ingång: Dörren till höger om stora dörren vid hörnet Översteg 22,

Årsredovisning och revisionsberättelse samt information om av styrelsen till stämman hänskjutna frågor under punkt s) bifogas.

Dagordning

a) Stämmans öppnande
b) Fastställande av röstlängd
c) Val av stämmoordförande
d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
f) Val av rösträknare
g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
i) Framläggande av revisorernas berättelse
j) Beslut om 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 skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
r) Val av valberedning
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden:
   1) Beslut om stadgeändring till gällande regler och lagar
t) Stämmans avslutande

Linköping 2019-12-11

Förslag till stadgeändring för BRF Linköpinghus nr 34

I stadgarna för BRF Linköpinghus nr 34 står det under § 23 Kallelse till föreningsstämma under rubriken ”Extra stämma” att

”Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske tidigast fyra (4) veckor och senast en (1) vecka före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.”

Förslag till ny lydelse

”Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.”

Motivering: En lagändring kräver att kallelsen till en bostadsrättsförenings extrastämma skall ske senast två (2) veckor före stämman. Våra stadgar uppfyller i sin nuvarande lydelse inte gällande lagstiftning för hur en extrastämma skall utlysas och bör därför ändras så att de stämmer med den nya lagstiftningen. Dvs ordalydelsen ”senast en (1) vecka före stämman” ändras till ”senast två (2) veckor före stämman”.

Denna ändring av stadgarna var uppe och godkändes på föregående stämma den 23 januari 2019.

Styrelsen för BRF Linköpingshus nr 34

Bo Sjö (ordf)

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Noter 11



allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Linköpingshus 34 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-31. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-05.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av höga kostnader för reparationer och underhåll.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån samt att det gjorts en extra amortering med 2 500 000 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 270% till 149%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 042 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 248 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Idrottskvinnan 1 i Linköpings kommun med 123 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990-1991. Fastighetens adress är Kaptensgatan 1-17 (udda nummer), Överstegatan 2-18 (jämna nummer), 28 och 30 samt Fridtunagatan 21 och 23.

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Östgöta.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	47
3 rum och kök	27
4 rum och kök	21
5 rum och kök	24

Total bostadsarea	10 420 m²
Årets taxeringsvärde	194 485 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	136 795 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal fr o m 1 januari 2019.

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 1 813 tkr och planerat underhåll för 1 801 tkr. Större poster bland reparationer avser: Takrengöring, fasadtvätt, byte låssystem där hälften av kostnaden lagts på avskrivningsplan samt vattenskador.

Föreningen har också installerat individuell mätning av el, kostnaden på ca 237 tkr har lagts på avskrivningsplan.

Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 120 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Obligatorisk ventilationskontroll samt åtgärder ventilation.	245 tkr
Byte ventilationsaggregat	1 556 tkr

För kommande räkenskapsår planeras åtgärder avseende sophantering, diverse målningsarbeten, åtgärder belysning samt uppfräschning av grönytor.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Sjö	Ordförande	2020
Jacob Löfvenberg	Sekreterare	2020
Siv Gustafsson	Vice ordförande	2019
Kjell Sundström	Ledamot	2019
Magnus Pettersson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Röjvall	Suppleant	2020
Dick Olsson	Suppleant	2019
Benjamin Ingberg	Suppleant	2019
Malin Mattsson	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Charlotte Torstensson	Förtroendevald revisor	2019
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars-Eric Göransson	2019
Stefan Dahlskog	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen bytt förvaltare vilket påverkar layout och till viss del tilläggsupplysningarna i årsredovisningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemsantal till 161.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2003.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	9 648	9 394	9 417	9 451	9 462
Resultat efter finansiella poster	206	2 769	1 209	1 809	2 403
Balansomslutning	102 681	105 509	106 286	116 725	115 537
Soliditet %	42	40	37	33	32
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	818	818	818	818	818
Elkostnad, kr/m²*	38	38	36	34	35
Värmekostnad, kr/m²	85	94	92	92	89
Vattenkostnad, kr/m²	27	25	26	28	27
Lån, kr/m²	5 610	5 923	6 241	7 345	7 440

Elkostnad, kr/m² är ett netto av elkostnader minus intäkter el, kr/m².

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 449 986	5 737 710	20 549 145	2 769 434
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 769 434	-2 769 434
Reservering underhållsfond		1 597 634	-1 597 634	
Ianspråktagande av underhållsfond		-122 797	122 797	
Årets resultat				205 916
Vid årets slut	**13 449 986**	**7 212 547**	**21 843 742**	**205 916**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	21 843 742
Årets resultat	205 916
Summa	**22 049 658**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	1 247 634
Avsättning till underhållsfond Panncentralen	350 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 801 484
Att balansera i ny räkning	22 253 508
Summa	**22 049 658**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 647 724	9 394 164
Övriga rörelseintäkter		67 888	58 680
Summa rörelseintäkter		**9 715 612**	**9 452 844**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-6 718 449	-3 598 973
Övriga externa kostnader	Not 4	-559 479	-710 435
Personalkostnader	Not 5	-178 800	-145 043
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		-1 041 832	-1 030 000
Summa rörelsekostnader		**-8 498 560**	**-5 484 451**
Rörelseresultat		**1 217 052**	**3 968 393**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 306	12 004
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 021 442	-1 210 963
Summa finansiella poster		**-1 011 136**	**-1 198 959**
Resultat efter finansiella poster		**205 916**	**2 769 434**
Årets resultat		**205 916**	**2 769 434**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	99 291 675	99 971 907
Summa materiella anläggningstillgångar		**99 291 675**	**99 971 907**
Summa anläggningstillgångar		**99 291 675**	**99 971 907**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 605	3 000
Övriga fordringar		7 962	7 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	101 105	131 364
Summa kortfristiga fordringar		**110 672**	**142 309**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 278 433	5 395 119
Summa kassa och bank		**3 278 433**	**5 395 119**
Summa omsättningstillgångar		**3 389 105**	**5 537 428**
Summa tillgångar		**102 680 780**	**105 509 335**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 449 986	13 449 986
Fond för yttre underhåll	Not 8	7 212 547	5 737 710
Summa bundet eget kapital		**20 662 533**	**19 187 696**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		21 843 742	20 549 145
Årets resultat		205 916	2 769 434
Summa fritt eget kapital		**22 049 658**	**23 318 579**
Summa eget kapital		**42 712 191**	**42 506 275**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	57 686 442	60 954 118
Summa långfristiga skulder		**57 686 442**	**60 954 118**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	767 676	767 676
Förskott från kunder		28 700	28 700
Leverantörskulder		146 708	149 788
Skatteskulder		32 866	12 651
Övriga skulder		7 789	72 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	1 298 408	1 017 841
Summa kortfristiga skulder		**2 282 147**	**2 048 942**
Summa eget kapital och skulder		**102 680 780**	**105 509 335**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Procent
Byggnader	Linjär	1,04%
Standardförbättringar	Linjär	5-6,67%

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 521 625	8 521 632
Hyror, lokaler	583 766	581 988
Hyror, garage	294 175	287 636
Hyror, p-platser	10 320	12 890
Hyror, övriga	25 025	35 475
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-27 640	-47 440
Påminnelseavgifter*	0	1 980
Öresutjämning	0	3
Elavgifter**	240 453	0
Summa nettoomsättning	**9 647 724**	**9 394 164**

*Påminnelseavgifter ingår i årets redovisning i Övriga rörelseintäkter.
**Elavgifter avser individuell mätning av medlemmarnas förbrukning.

Not 3 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-1 801 484	-122 797
Reparationer	-1 813 338	-382 916
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-234 221	-202 401
Försäkringspremier	-104 592	-101 283
Kabel- och digital-TV	-136 715	-135 797
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 223	-7 510
Serviceavtal IMD	-12 706	0
Hiss-service	-120 464	-192 677
Bevakningskostnader	0	-7 707
Snö- och halkbekämpning	-12 218	-3 540
Drift och förbrukning, övrigt	-13 394	-101 400
Vatten	-285 656	-258 313
Fastighetsel	-639 153	-399 008
Uppvärmning	-881 396	-979 944
Sophantering och återvinning	-222 185	-201 617
Förvaltningsarvode drift	-428 703	-502 063
Summa driftkostnader	**-6 718 449**	**-3 598 973**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-237 269	-220 597
Lokalkostnader	0	-4 368
IT-kostnader	-173 610	-168 795
Arvode, yrkesrevisorer	-12 744	-17 063
Övriga förvaltningskostnader	-45 210	-86 207
Kreditupplysningar	-2 790	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 744	0
Telefon och porto	-30 658	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	704
Medlems- och föreningsavgifter	-10 537	0
Konsultarvoden	-33 701	-197 250
Bankkostnader	-4 066	-6 613
Advokat och rättegångskostnader	0	-9 750
Övriga externa kostnader	-2 150	-495
Summa övriga externa kostnader	**-559 479**	**-710 435**

Not 5 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-70 000	-113 612
Sammanträdesarvoden	-47 070	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 230	0
Sociala kostnader	-32 500	-31 431
Summa personalkostnader	**-178 800**	**-145 043**

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	124 685 986	124 685 986
Mark	5 275 000	5 275 000
	129 960 986	**129 960 986**
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	361 600	0
	361 600	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**130 322 586**	**129 960 986**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-29 989 079	-28 959 079
	- 29 989 079	**- 28 959 079**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 029 753	-1 030 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-12 079	
	- 1 041 832	**- 1 030 000**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 31 030 911**	**- 29 989 079**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**99 291 675**	**99 971 907**
Varav		
Byggnader	93 667 154	94 696 907
Mark	5 275 000	5 275 000
Tillkommande utgifter	349 521	0
Totalt taxeringsvärde	**194 485 000**	**136 795 000**
varav byggnader	114 221 000	94 330 000
varav mark	80 264 000	42 465 000

allabrf.se

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna hyresintäkter	3 121	0
Förutbetalda försäkringspremier	35 198	34 195
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 786	97 169
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**101 105**	**131 364**

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2019-08-31	2018-08-31
Fond för yttre underhållsfond	4 611 239	3 486 402
Underhållsfond Panncentralen	2 601 308	2 251 308
Summa avsättningar	**7 212 547**	**5 737 710**

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	58 454 118	61 721 794
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-767 676	-767 676
Långfristig skuld vid årets slut	**57 686 442**	**60 954 118**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,35%	2019-12-01	8 443 390,00	0,00	188 680,00	8 254 710,00
STADSHYPOTEK	1,94%	2023-03-01	18 192 500,00	0,00	190 000,00	18 002 500,00
STADSHYPOTEK	1,96%	2023-03-01	19 180 244,00	0,00	200 316,00	18 979 928,00
DANSKE BANK	1,05%	2021-03-31	5 905 660,00	0,00	2 688 680,00	3 216 980,00
DANSKE BANK	1,47%	2021-12-30	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
Summa			**61 721 794,00**	**0,00**	**3 267 676,00**	**58 454 118,00**

*Senast kända räntesatser

Under verksamhetsåret har en extra amortering gjorts med 2 500 000 kr per 2018-11-20. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 767 676 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 767 676 kr årligen. Resterande skuld 54 615 738 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	171 895	175 578
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Tillgodo	0	480
Upplupna arvoden och sociala avgifter till styrelse och föreningsrevisor	152 313	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	296 800	151 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	664 400	677 083
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 298 408**	**1 017 841**

Not Ställda säkerheter	**2019-08-31**	**2018-08-31**
Fastighetsinteckningar	113 691 000	113 691 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Linköping den 5 november 2019

Bo Sjö
Ordförande

Jacob Löfvenberg

Benjamin Ingberg istället för Siv Gustafsson

Kjell Sundström

Magnus Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 / 11 2019

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

Ann-Charlotte Torstensson
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Linköpingshus 34
Org.nr. 716425-9298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rbf Linköpingshus 34 för räkenskapsåret 2018-09-01 -- 2019-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 20 november 2019

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i Brf Linköpingshus nr 34, organisationsnummer 716425-9298

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Brf Linköpingshus nr 34 för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31. 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 9/12 2019

Ann-Charlotte Torstensson
Förtroendevald revisor

allabrf.se

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 skuldtyngd 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.

Årsavgift
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.

Brf Linköpingshus 34

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Linköpingshus 34 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.