

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Linköpingshus 32
Org nr: 716425-8381



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12



Kallelse till ordinarie föreningsstämma RB BRF Linköpingshus nr 32

Datum 2020-01-14
Tid 18:30
Plats Gemensamhetslokalen i källaren Repslagaregatan 36 och Mörnersgatan 10

Dagordning § 59 i stadgarna

- 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:
2 st inkomna motioner från medlem
- t) Stämmans avslutande

Vi kommer att bjuda på en landgång. Ni som är allergiker av något slag vänligen meddela Kjell Wahlfridsson, 0720 091081 eller mail wahlfridsson@aol.se

OBS, Ingen anmälan.

Hjärtligt Välkomna!

// Styrelsen

MOTION TILL RIKSBYGGGEN LINKÖPINGSHUS 32 FÖRENINGSTÄMMA DEN 2020-01-14

§ 1 STORLEK KÄLLARFÖRRÅD I FÖRHÅLLANDE TILL LÄGENHET

Bakgrund

Det har kommit till kännedom att lägenheterna har förråd tillsynes fördelat på måfå. Undertecknad bor i en 3 rok på 74 kvm (Mörnersgatan 10, lgh 1401) och har ett av de minsta förråden som finns i föreningen, därtill är även en stor ventilationskanal monterad som upptar ca: 1 kvm av utrymmet.

§ 2 AVGIFT TILL FÖRENINGEN

Bakgrund

Undertecknad ställer sig frågande till olika storlek på föreningsavgift trots samma storlek på lägenhet i samma trappuppgång. Innan den senaste sänkningen hade lgh 1201 en avgift på 4411 kr och lgh 1401 hade en avgift på 4433 kr. Hur motiverar föreningen dessa olika avgifter på lägenheter som är exakt lika stora som dessutom ligger i samma trappuppgång?


Förslag till beslut

§ 1 Inventera förråd och se över möjligheterna till rättvisare fördelning. Förrådsstorleken bör stå i proportion till lägenhetens storlek.

§ 2 Se över föreningsavgifterna.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Linköping 2019-10-29


Christoffer Larsson

STYRELSENS SVAR PÅ MOTION FRÅN MEDLEM CHRISTOFFER LARSSON.

Motion till RB32 årsstämma 2020-01-14

Motionen som bifogas tar upp och föreslår åtgärder rörande storleken på lägenhetsförråd i förhållande till lägenhetens storlek samt skillnader i avgift för likadana lägenheter i samma trapphus.

\$1 STORLEK KÄLLARFÖRRÅD I FÖRHÅLLANDE TILL LÄGENHET

Vilka lägenheter som fick nuvarande förråd var klart och hanterat av byggherren innan vi flyttade in i vår fastighet. Tilldelningen var inte kopplad till lägenhetens storlek. Problemet har varit uppe tidigare och styrelsens uppfattning är nu som då att vi inte vill besluta i enlighet med vad som föreslås i motionen. Vi föreslår i stället att stämman beslutar i enlighet med styrelsens uppfattning. Det är däremot fortfarande möjligt att komma överens med annan medlem om att sinsemellan byta tilldelade förråd med varandra om detta kan accepteras av båda parter.

\$2 AVGIFT TILL FÖRENINGEN

De skillnader som finns i avgiften för lägenheter och som beror på vilken våning lägenheter ligger på är också beslutat av byggherren innan inflyttning och var i enlighet med de normer som var gällande då. Styrelsen ser ingen anledning att ändra på avgiften utan föreslår att stämman avslår den översyn som föreslås i motionen.

ÅRSBERÄTTELSE 2018-09-01 – 2019-08-31

För Bostadsrättsföreningen Linköpingshus nummer 32.

Styrelsen har alltid den grundläggande ambitionen att planerade och genomförda aktiviteter och liknande på ett positivt sätt skall bidra till vår vision att vara en av de mest attraktiva bostadsrättsföreningarna i Linköping mätt med kvalitet relativt årskostnad.

Vi uppdaterar därför årligen vår underhållsplan som omfattar konkreta planerade insatser under kommande trettioårsperiod, och med mera detaljer för de tre kommande åren. Några av pågående större projekt är bland andra att i det korta perspektivet se över och definiera ett nytt låssystem i fastigheten och därefter installera detta. Ett kommande projekt därefter blir att byta samtliga lägenhetsdörrar till så kallade säkerhetsdörrar. Pågår gör också att byta samtliga dagvattenbrunnar på gården då dessa av olika skäl var funktionsodugliga. Pågår gör också projekt för att på sikt kunna finna lösning för att i vårt garage kunna möta framtida krav på parkeringsplatser med möjlighet att kunna ladda elbilar.

Vi har slutfört vårt lampprojekt vilket innebär LED-lampor generellt samt ändrat i trapphusen så att belysningen alltid är på under den mörka delen av dygnet.

Vi har målat samtliga invändiga golvytor i källarplanet och även målat golvet i vårt grovsoprum.

Vi har undersökt status beträffande våra möjligheter att kunna hantera trasiga handtag i fönster och balkongdörrar och vet nu vilka förutsättningar som finns.

Vi har tecknat ett nytt städavtal med FF Fastighetservice.

Vi har genomfört en översyn av element i våra lägenheter och i detta sammanhang bytt termostater och genomfört andra åtgärder för att få önskad funktion.

Vi har genomfört projekt för byte av blandare av gammal typ. Vissa blandare har bytts och andra har testats och befunnits vara utan anmärkning.

Vi har bytt golv i samtliga hissar och också i loftgångarnas lägenhetskorriderer.

Vi har genomfört takbesiktning och därefter också genomfört rengöring av taket inklusive taket på lilla huset på gården.

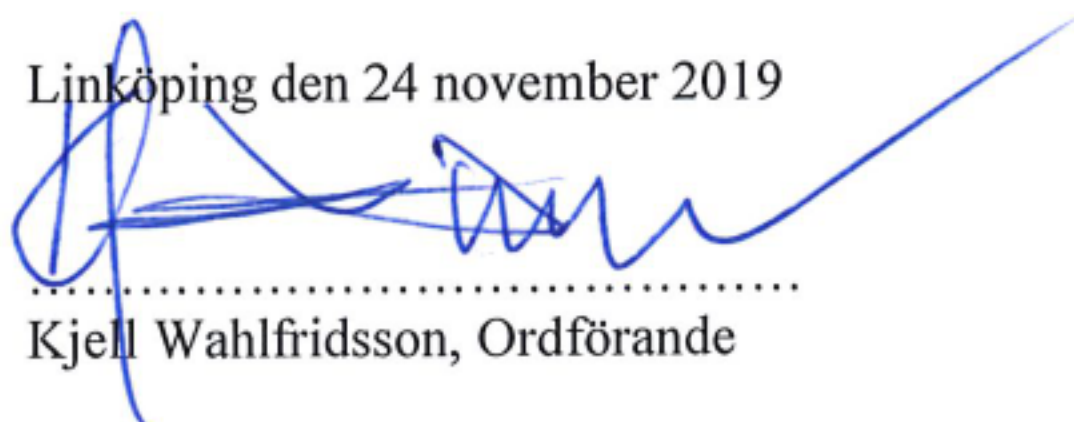
Vi har via Trivselkommittén arrangerat en välbesökt höstfest den 10 oktober 2018 samt under året några ”Öppna Hus” med lite olika inriktningar, fikaträffar samt en kväll adventskaffe.

Vår Trädgårdgrupp har fortsatt sitt arbete och har under året bland annat kompletterat vår gård med växter för att bibehålla kvalitet, tagit bort några träd och reducerat större buskar samt också en del annat underhåll och förbättringsarbete.

För kommande verksamhetsår gäller att vi planerar fortsätta på den inslagna vägen och några av de saker som skall hanteras är följande:

- Igen ta upp en vilande fråga och besluta om att eventuellt genomföra en inbyggnad av garagedriften
- Besluta om byte av lägenhetsdörrar till nya säkerhetsdörrar. Kan innebära också att vi får postlådor på respektive entréplan.
- Utöka cykelparkeringsmöjligheter (10 nya platser) utanför gårdsentrén till Repslagaregatan 40.
- Genomföra minst ett medlemsmöte på samma sätt som skett detta verksamhetsår.
- Genomföra lagenlig OVK-besiktning

Linköping den 24 november 2019



.....
Kjell Wahlfridsson, Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 32 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre räntekostnader vilka har minskat p.g.a nya omsatta lån och amorteringar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 205% till 295%.

I resultatet ingår avskrivningar med 622 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 848 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dockan 6 i Linköpings Kommun med 69 lägenheter. Byggnaderna är uppförda år 1990. Fastighetens adress är Repslagaregatan 36-40 och Mörnersgatan 10.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam via RB försäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	26	25	9	8	1	69

Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	Cykelparkering
0	2	37	10

Total bostadsarea 5 369 m²

Total lokalarea 204 m²

Årets taxeringsvärde 103 619 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 69 375 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Linköping. 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 285 tkr och planerat underhåll för 414 tkr.

Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målning	93 205 kr
Hissar mm	62 949 kr
Takreparationer	65 203 kr
Ventilation	193 125 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Wahlfridsson	Ordförande	2020
Stig Lögdberg	Vice ordförande	2020
Marie Nelson	Ledamot	2021
Jörgen Granath	Ledamot	2021
Pierre Berglund	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sara Meerits	Suppleant	2020
Roger Hahn	Suppleant	2021
Ricardo Negrete	Suppleant	2021
Daniel Klasson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Per Karlberg	Förtroendevald revisor
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Gustaf Palm

Valberedning

Bengt Olof Svensson

Joakim Davidsson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-04-01 då den sänktes med 4,5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Medlemsinformation

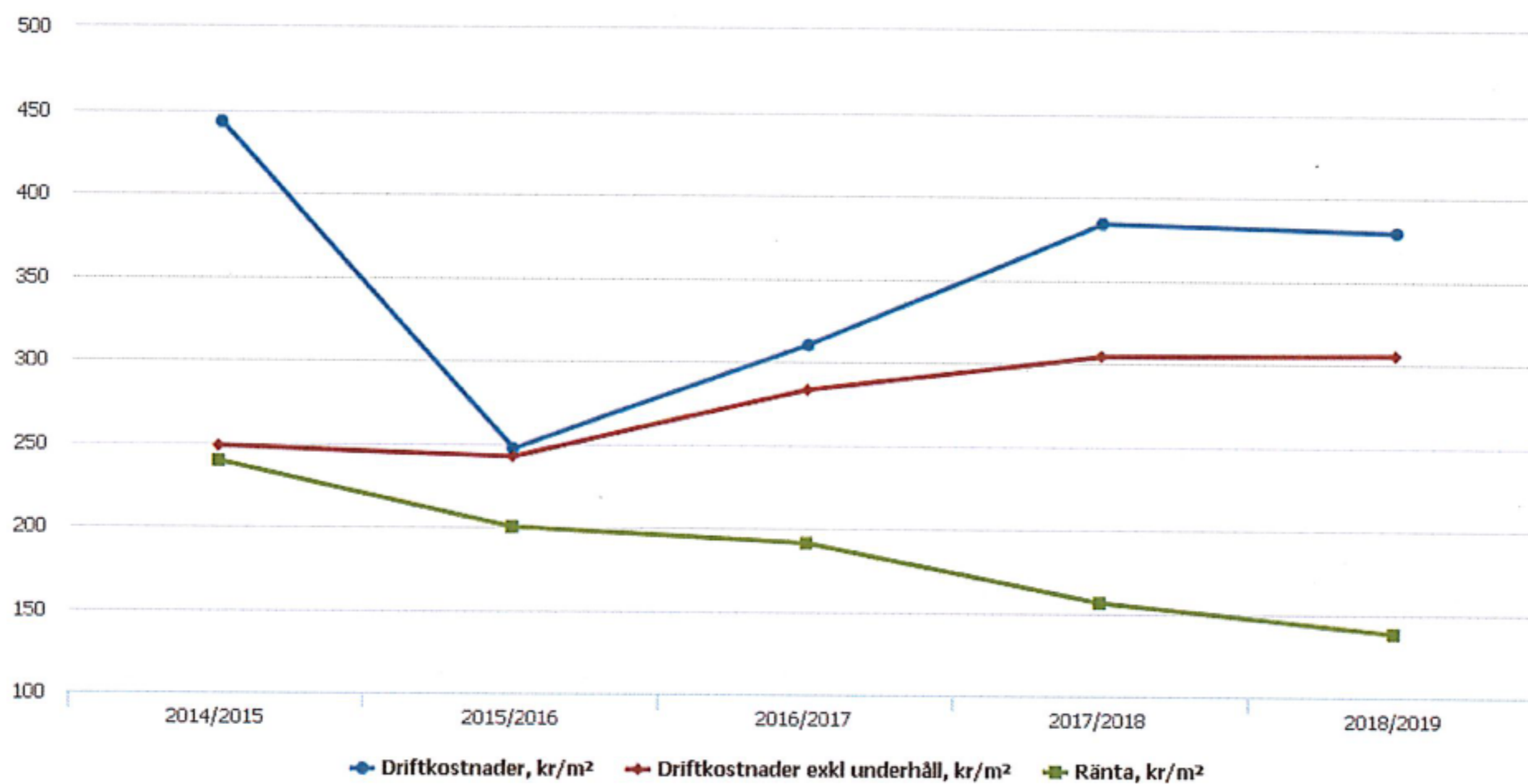
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 701 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	4 081	4 115	4 114	4 033	4 108
Resultat efter finansiella poster	227	176	168	689	-563
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	44	44	44	44	44
Soliditet %	35	34	34	33	32
Likviditet %	295	205	149	125	74
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² i genomsnitt	701	714	714	714	714
Driftkostnader, kr/m ²	379	384	310	247	443
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	305	304	283	242	248
Ränta, kr/m ²	138	156	191	200	239
Underhållsfond, kr/m ²	592	666	702	480	440
Lån, kr/m ²	6 417	6 493	6 593	6 919	7 022



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 530 001			3 713 184	4 698 527	175 775
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					175 775	-175 775
Reservering underhållsfond				245 000	-245 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-414 482	414 482	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						226 726
Vid årets slut	10 530 001			3 543 702	5 043 784	226 726

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	4 874 302
Årets resultat	226 726
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-245 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	414 482
Summa	5 270 510

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	5 270 510
-----------------------------------	------------------

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	4 081 059	4 115 485
Övriga rörelseintäkter		21 175	10 835
Summa rörelseintäkter		4 102 234	4 126 320
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-2 158 982	-2 137 421
Övriga externa kostnader	Not 4	-242 582	-261 838
Personalkostnader	Not 5	-92 254	-70 294
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-621 700	-621 700
Summa rörelsekostnader		-3 115 518	-3 091 254
Rörelseresultat		986 716	1 035 066
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 6	9 936	9 936
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-769 938	-869 228
Summa finansiella poster		-759 990	-859 292
Resultat efter finansiella poster		226 726	175 775
Årets resultat		226 726	175 775

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	53 064 210	53 685 910
Summa materiella anläggningstillgångar		53 064 210	53 685 910
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	103 500	103 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		103 500	103 500
Summa anläggningstillgångar		53 167 710	53 789 410
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar		85	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	209 844	300 295
Summa kortfristiga fordringar		209 989	300 299
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	2 318 591	1 834 004
Summa kassa och bank		2 318 591	1 834 004
Summa omsättningstillgångar		2 528 580	2 134 303
Summa tillgångar		55 696 290	55 923 713

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 530 001	10 530 001
Fond för yttre underhåll		3 543 702	3 713 184
Summa bundet eget kapital		14 073 703	14 243 185
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 043 784	4 698 527
Årets resultat		226 726	175 775
Summa fritt eget kapital		5 270 510	4 874 302
Summa eget kapital		19 344 213	19 117 487
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	35 392 432	35 762 672
Summa långfristiga skulder		35 392 432	35 762 672
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	370 240	420 240
Leverantörskulder		46 038	58 486
Skatteskulder		3 416	7 884
Övriga skulder		11 266	5 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	528 685	551 062
Summa kortfristiga skulder		959 645	1 043 554
Summa eget kapital och skulder		55 696 290	55 923 713

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	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	10

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	3 764 074	3 836 004
Hyror, lokaler	261 684	261 684
Hyror, garage	315 950	276 750
Hyror, p-platser	3 600	3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-261 684	-261 684
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 565	-800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-69
Summa nettoomsättning	4 081 059	4 115 485

Not 3 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-414 482	-444 292
Reparationer	-284 824	-287 040
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-108 763	-109 246
Försäkringspremier	-63 662	-61 348
Kabel- och digital-TV	-254 370	-232 803
Återbäring från Riksbyggen	11 000	9 875
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 969	-69
Snö- och halkbekämpning	-8 733	-16 550
Energideklaration	-38 750	0
Förbrukningsinventarier	-16 077	-26 657
Vatten	-96 706	-105 563
Fastighetsel	-136 782	-129 771
Uppvärmning	-414 965	-441 764
Sophantering och återvinning	-101 979	-98 443
Förvaltningsarvode drift	-204 921	-193 750
Summa driftkostnader	-2 158 982	-2 137 421

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-177 276	-204 345
Arvode, yrkesrevisorer	-13 063	-13 000
Kreditupplysningar	-1 010	-718
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 413	-10 895
Representation	-19 608	-15 337
Kontorsmateriel	-6 076	-2 400
Telefon och porto	-356	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 780	-9 650
Bankkostnader	-1 550	-2 734
Övriga externa kostnader	-1 450	-2 759
Summa övriga externa kostnader	-242 582	-261 838

Not 5 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-14 880	-14 560
Sammanträdesarvoden	-59 391	-43 712
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 640	-1 500
Sociala kostnader	-14 343	-10 522
Summa personalkostnader	-92 254	-70 294

Not 6 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen via garantikapitalbevis	9 936	9 936
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 936	9 936

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	62 170 001	62 170 001
Mark	2 300 000	2 300 000
Standardförbättringar	406 662	406 662
	64 876 663	64 876 663
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	64 876 663	64 876 663
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 784 091	-10 162 391
Standardförbättringar	-406 662	-406 662
	- 11 190 753	-10 569 053
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-621 700	-621 700
Summa årets avskrivningar	- 621 700	- 621 700
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 11 812 453	-11 190 753
Restvärde enligt plan vid årets slut	53 064 210	53 685 910
Varav		
Byggnader	50 764 210	51 385 910
Mark	2 300 000	2 300 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	102 000 000	68 000 000
Lokaler	1 619 000	1 375 000
Totalt taxeringsvärde	103 619 000	69 375 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 619 000</i>	<i>49 375 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>45 000 000</i>	<i>20 000 000</i>

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar (garantikapitalbevis)	103 500	103 500
Summa andra långfristiga fordringar	103 500	103 500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 410	18 840
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 573	23 573
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 837	19 789
Förutbetald amortering & ränta	154 024	238 092
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 844	300 295

Not 10 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Transaktionskonto	2 318 591	1 834 004
Summa kassa och bank	2 318 591	1 834 004

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	35 762 672	36 182 912
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-370 240	-420 240
Långfristig skuld vid årets slut	35 392 432	35 762 672

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,87%	2020-09-01	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2020-10-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,98%	2021-09-30	1 229 312,00	0,00	351 232,00	878 080,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2022-09-01	5 751 840,00	0,00	0,00	5 751 840,00
STADSHYPOTEK	1,75%	2023-03-30	1 896 178,00	0,00	19 008,00	1 877 170,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2023-09-01	3 405 582,00	0,00	50 000,00	3 355 582,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2024-03-30	1 900 000,00	0,00	0,00	1 900 000,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2024-04-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,52%	2025-09-01	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,19%	2027-04-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
Summa			36 182 912,00	0,00	420 240,00	35 762 672,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 370 240 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 480 960 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 33 911 472 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	150 375	171 143
Upplupna elkostnader	9 978	11 131
Upplupna vattenavgifter	8 091	8 082
Upplupna värmekostnader	18 102	18 008
Upplupna kostnader för renhållning	4 640	8 063
Upplupna revisionsarvoden	13 000	12 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	324 499	322 135
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	528 685	551 062

Not Ställda säkerheter


	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	53 940 000	53 940 000


Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser. 10

Styrelsens underskrifter

Linköping 14 nov 2019
Ort och datum


Kjell Wahlfridsson, Ordförande

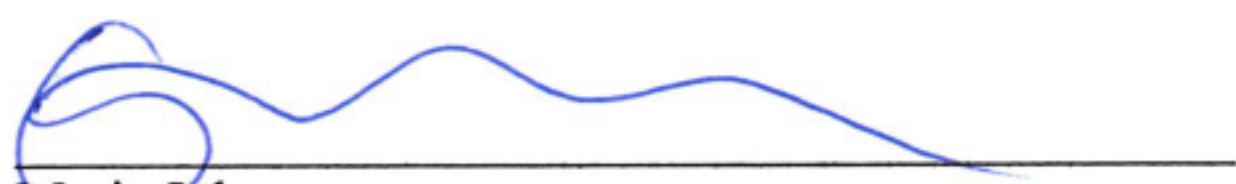

Stig Lögdberg

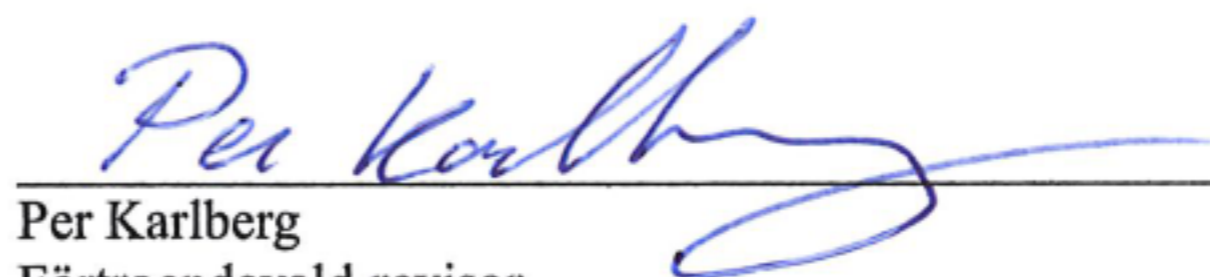

Marie Nelson


Jörgen Granath

Vår revisionsberättelse har lämnats 19 december 2019, 25/11-19

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor


Per Karlberg
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Linköpingshus nr 32
Org.nr. 716425-8381

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vetekärnan 1 för räkenskapsåret 2018-09-01 -- 2019-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.

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 försummelse 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 december 2019

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i BRF Linköpingshus 32, organisationsnummer 716425-8381

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Linköpingshus 32 för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

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

Linköping den ²⁵ / 11 2019



Per Karlberg

Föreningsrevisor



Brf Ikphus32 Budget & Prognos		År	2019/20Bu	2020/21Bu	2021/22Bu	2022/23Bu	2023/25Bu
kr/m2 och år	kr/m2		681,9	681,9	681,9	681,9	681,9
Årsavgifter	ksek		3 661	3 661	3 661	3 661	3 661
Hyrer garage 36 , mc 2, cyklar 10	ksek		370	370	370	370	370
övriga intäkt pant, överlåt, mm			13	13	13	13	13
återbäring/utdelning/ränteintäkt			10	10	10	10	10
Summa intäkter	ksek		4 054	4 054	4 054	4 054	4 054
Drift och skötselkostnader							
arvode styrelse mm	ksek		-94	-95	-96	-97	-98
förvaltningskostn, admin, förbrukningsmtrl.	ksek		-197	-203	-209	-215	-222
försäkring inkl bostadsrättstillägg	ksek		-65	-66	-68	-69	-70
värme	ksek		-420	-433	-446	-459	-473
vatten	ksek		-100	-103	-106	-109	-113
el fastighet	ksek		-140	-144	-149	-153	-158
sophantering och återvinning	ksek		-105	-108	-111	-115	-118
fastighetsskötsel drift	ksek		-205	-209	-213	-218	-222
systematiskt brandskyddsarbete	ksek		-25	-26	-27	-27	-28
kabeltv	ksek		-121	-122	-123	-125	-126
Bredband	ksek		-132	-133	-135	-136	-137
snöröjning	ksek		-10	-10	-11	-11	-11
extern revision	ksek		-14	-14	-15	-15	-16
Bank kostnader	ksek		-2	-2	-2	-2	-2
energideklaration			-39				
Övriga kostnader	ksek		-37	-37	-38	-38	-39
Summa kostnader	ksek		-1 706	-1 706	-1 747	-1 789	-1 831
Finansiella kostnader och intäkter							
Räntor	ksek		-733	-715	-708	-805	-939
Resultat före avskrivn, skatt, underhåll	ksek		1 615	1 632	1 598	1 460	1 283
			40%	40%	39%	36%	32%
reparationer och underhåll	ksek		-910	-455	-295	-1 470	-145
Resultat efter underhåll & reparationer.			705	1 177	1 303	-10	1 138
Avskrivning	ksek		-622	-622	-622	-622	-622
Fastighets skatt	ksek		-111	-112	-113	-115	-116
Resultat efter skatt och avskrivning			-28	443	568	-746	400

Brf Ikphus32 Budget & Prognos		År	2019/20Bu	2020/21Bu	2021/22Bu	2022/23Bu	2023/25Bu
Kassa flöde/år			594	1 065	1 190	-125	1 022
amortering ackumulativt			-551	-1 102	-1 391	-1 591	-1 791
Nett kassa efter amortering per år			2 243	2 757	3 658	3 333	4 155
Amortering / år			-551	-551	-289	-200	-200
Lånperiod tom		amort					
2025-09-01			3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
2022-09-01			5 752	5 752	5 752	5 752	5 752
2023-09-01		200	2 956	2 756	2 556	2 356	2 156
2023-03-30			1 901	1 901	1 901	1 901	1 901
2024-03-30			1 900	1 900	1 900	1 900	1 900
2024-04-30			5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
2027-04-30			4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
2020-09-01			5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
2020-10-30			5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
2021-09-30		351	440	89			
Summa lån			34 948	34 397	34 108	33 908	33 708
lån kr/kvm			6 511	6 408	6 354	6 317	6 279
Räntor							
2025-09-01		%	2,52	2,52	2,52	2,52	2,52
2022-09-01		%	1,67	1,67	1,67	3,00	3,00
2023-09-01		%	1,65	1,65	1,65	1,65	3,00
2023-03-30		%	1,75	1,75	1,75	3,00	3,00
2024-03-30		%	1,45	1,45	1,45	1,45	3,00
2024-04-30		%	1,42	1,42	1,42	1,42	3,00
2027-04-30		%	2,19	2,19	2,19	2,19	2,19
2020-09-01		%	3,87	2,75	2,75	2,75	2,75
2020-10-30		%	1,64	2,75	2,75	2,75	2,75
2021-09-30		%	3,98	3,98			
Genomsnittlig ränta		%	2,1%	2,1%	2,1%	2,4%	2,8%
Underhåll							
			2019/20Bu	2020/21Bu	2021/22Bu	2022/23Bu	2023/25Bu
Utnyttjat underhåll/år, summa			910	455	295	1 470	145
Trädgård/staket/grind mm			20	20	20	20	20
trapphus/dörrar lgh						1 300	
hissar							
91 balkong, 353 fönster , 35 olika storlekar			40	40	40	50	50
Entredörrar och fönsterparti			20				
Tak 1682 m2 och huskropp, måln mm				20			
Balkong och loftgångsplattor							
Va mm stammar, relining							
Värme / undercentral							
Fasad tegel,2211m2 kontroll, omfogning 5%						25	
El och lås och passer system			500				
Ventilation / luftbehandlingssystem/rensning							
gemensamma utrymme, källare mm							
Garage port mm					160		
dränering kontroll och åtgärd			80				
renovering samlingslokal			175	300			
övrigt löpande			75	75	75	75	75

Brf Linköpingshus nr 32

Rapportering av revision för räkenskapsår 180901-190831

Till Styrelsen

Vi har i denna rapport sammanfattat väsentliga iakttagelser från revisionen av Brf Linköpingshus nr 32. Rapportens syfte är att uppmärksamma styrelse och ledning på dessa väsentliga områden i enlighet med International Standard on Auditing (ISA).

Denna rapport är enbart avsedd för Styrelsen och inte för att distribueras till utomstående.

1. Tidsplan

Översikt av tidsplan



2. Riskbedömning - betydande riskområden i bokslutet

Inriktningen och omfattningen på vår revision baseras på vår riskbedömning och nedan anges inom vilka områden vi bedömer att det är störst risk att fel i redovisningen uppstår. Det innebär samtidigt att vår granskning inte omfattar alla typer av transaktioner och redovisningsrutiner.

Riskområden

Felaktig redovisning av förbättringsutgifter och underhållskostnader på fastighet
Att styrelsen inte fullgjort sina skyldigheter i enlighet med stadgarna och Lagen om ekonomiska föreningar.

3. Utformning av rutiner och interna kontroller

I revisionen har vi verifierat och utvärderat delar av styrelsens rutiner och kontroller för att säkerställa en korrekt finansiell rapportering. En revision är inte utformad för utvärdera föreningens alla rutiner och kontroller, vilket innebär att vi begränsar vår granskning av intern kontroll till väsentliga processer. Vi har inte funnit någon brist i interna kontroller.

4. Iakttagelser från vår bokslutsrevision

Nedan är vår sammanställning av huvudsakliga revisionsåtgärder och iakttagelser från årets bokslutsrevision av bedömda riskområden. Övriga väsentliga iakttagelser vi har identifierat under revisionens gång har inkluderats.

Identifierad risk	Revisionsåtgärder	Slutsats och rekommendation
Felaktig redovisning av förbättringsutgifter och underhållskostnader på fastighet	Granskning av aktiverade förbättringsutgifter samt reparations- och underhållskostnader.	Vi har noterat att inga aktiveringar skett under året. Väsentliga poster för reparation och underhåll har granskats avseende korrekt redovisning. Granskning utan anmärkning.
Styrelsens ansvar	Bedömning av styrelsens arbete genom att läsa protokoll.	Vi har tagit del av samtliga protokoll från årets styrelsemöten. Vi bedömer att föreningen har en aktiv styrelse som arbetar för föreningens bästa. Granskning utan anmärkning.
Styrelsens ansvar	Att bevara fastigheten i gott skick och budgetera för kommande underhållskostnader.	Enligt föreningens stadgar ska avsättning till underhållsfond ske enligt underhållsplan. Fonden uppgår per 2019-08-31 till 3 544 tkr och avsättning sker med 245 tkr årligen vilket täcker kommande underhållsbehov. Granskning utan anmärkning.
Styrelsens ansvar	Bedömning om årsavgifter är tillräckliga.	Enligt föreningens stadgar ska årsavgifter skapa en långsiktigt hållbar ekonomi. Denna formulering innebär en bedömning och till kommande stadgar rekommenderar vi en grund för årsavgifter som är mer tydligt definierad. Årsavgifter och hyror täcker för året utgifter och avsättning till fond enligt underhållsplan varför de bedöms tillräckliga.

Norrköping den 19 december 2019

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Auktoriserad revisor