

Årsredovisning 2019-09-01 – 2020-08-31

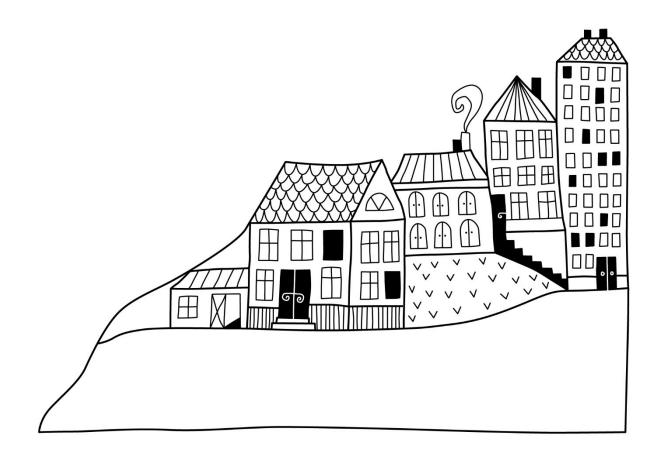
RBF Linköpingshus 32 Org nr: 716425-8381





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	
Balansräkning	
Noter	



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 32 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 till 2020-08-31

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.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftkostnader och räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 295% till 297%.

I resultatet ingår avskrivningar med 622 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 877 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

<u> </u>	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·					
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	26	25	9	8	1	69

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	Cykelparkering
0	2	37	10
Total bostadsarea	a		5 369 m ²
Total lokalarea			204 m^2
Årets taxeringsv	ärde		103 619 000 kr
Föregående års taxeringsvärde			103 619 000 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 362 tkr och planerat underhåll för 192 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	69 988
Huskropp utvändigt	65 863
Markytor	56 375



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	2022
Roger Hahn	Vice ordförande	2022
Marie Nelson	Ledamot	2021
Jörgen Granath	Ledamot	2021
Pierre Berglund	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sara Meerits	Suppleant	2021
Ricardo Negrete	Suppleant	2022
Ingvar Modin	Suppleant	2021
Daniel Klasson	Riksbyggen	
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer		<u>_</u>
Per Karlberg	Förtroendevald revisor	
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	
Revisorssuppleanter		
Gustaf Palm		
Valberedning		

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset

Medlemsinformation

Bengt-Olof Svensson Joakim Davidsson

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

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.

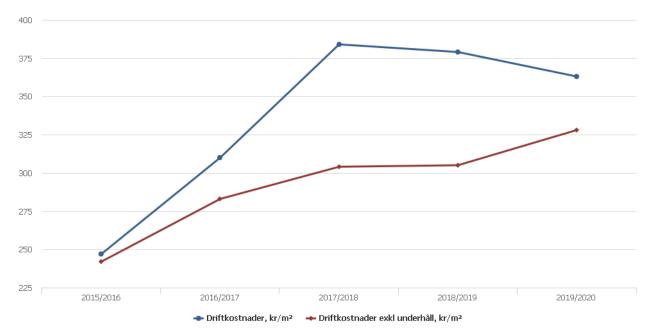
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 682 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 025	4 081	4 115	4 114	4 033
Resultat efter finansiella poster	256	227	176	168	689
Avsättning till underhållsfond kr/m²	44	44	44	44	44
Soliditet %	35	35	34	34	33
Likviditet %	298	295	205	149	125
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² i snitt	682	701	714	714	714
Driftkostnader, kr/m²	363	379	384	310	247
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	328	305	304	283	242
Ränta, kr/m²	134	138	156	191	200
Underhållsfond, kr/m²	645	592	666	702	480
Lån, kr/m²	6 351	6 417	6 493	6 593	6 919



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 i kr	Bundet			Fritt		:
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 530 001	0	0	3 543 702	5 043 784	226 726
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					226 726	-226 726
Reservering underhållsfond				245 000	-245 000	
Ianspråktagande av underhållsfond Nya insatser och upplåtelseavgifter Överföring från uppskrivningsfonden				-192 225	192 225	
Årets resultat						255 641
Vid årets slut	10 530 001	0	0	3 596 477	5 217 735	255 641

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Summa	5 473 376
Årets ianspråktagande av underhållsfond	192 225
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-245 000
Årets resultat	255 641
Balanserat resultat	5 270 510

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 5 473 376

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



Resultaträkning

		2019-09-01	2018-09-01
Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 025 142	4 081 059
Övriga rörelseintäkter		21 857	21 175
Summa rörelseintäkter		4 046 999	4 102 234
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 024 761	-2 158 982
Övriga externa kostnader	Not 4	-308 511	-242 582
Personalkostnader Av- och nedskrivningar av materiella och	Not 5	-88 441	-92 254
immateriella anläggningstillgångar		-621 700	-621 700
Summa rörelsekostnader		-3 043 413	-3 115 518
Rörelseresultat		1 003 586	986 716
Finansiella poster Resultat från övriga finansiella			
anläggningstillgångar	Not 6	0	9 936
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposte	r	4	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-747 949	-769 938
Summa finansiella poster		-747 945	-759 990
Resultat efter finansiella poster		255 641	226 726
Årets resultat		255 641	226 726

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	52 442 510	53 064 210
Summa materiella anläggningstillgångar		52 442 510	53 064 210
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	103 500	103 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		103 500	103 500
Summa anläggningstillgångar		52 546 010	53 167 710
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12	60
Övriga fordringar		85	85
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	127 615	209 844
Summa kortfristiga fordringar		127 712	209 989
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	3 001 203	2 318 591
Summa kassa och bank		3 001 203	2 318 591
Summa omsättningstillgångar		3 128 915	2 528 580
Summa tillgångar		55 674 925	55 696 290



Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 530 001	10 530 001
Fond för yttre underhåll		3 596 477	3 543 702
Summa bundet eget kapital		14 126 478	14 073 703
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 217 735	5 043 784
Årets resultat		255 641	226 726
Summa fritt eget kapital		5 473 376	5 270 510
Summa eget kapital		19 599 854	19 344 213
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	35 022 192	35 392 432
Summa långfristiga skulder		35 022 192	35 392 432
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	370 240	370 240
Leverantörsskulder		123 199	46 038
Skatteskulder		9 444	3 416
Övriga skulder		7 543	11 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	542 453	528 685
Summa kortfristiga skulder		1 052 879	959 645
Summa eget kapital och skulder		55 674 925	55 696 290

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.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 663 372	3 764 074
Hyror, garage	368 400	315 950
Hyror, p-platser	3 600	3 600
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-10 200	-2 565
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-30	0
Summa nettoomsättning	4 025 142	4 081 059

Not 3 Driftskostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-192 225	-414 482
Reparationer	-362 116	-284 824
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 231	-108 763
Försäkringspremier	-67 948	-63 662
Kabel- och digital-TV	-238 577	-254 370
Pcb/Radonsanering	-293	0
Återbäring från Riksbyggen	0	11 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-39 771	-24 969
Snö- och halkbekämpning	-13 765	-8 733
Statuskontroll	-15 158	-38 750
Förbrukningsinventarier	-21 572	-16 077
Vatten	-104 349	-96 706
Fastighetsel	-126 831	-136 782
Uppvärmning	-407 493	-414 965
Sophantering och återvinning	-116 939	-101 979
Förvaltningsarvode drift	-200 494	-204 921
Summa driftskostnader	-2 024 761	-2 158 982



Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-187 917	-177 276
Arvode, yrkesrevisorer	-11 000	-13 063
Övriga förvaltningskostnader	-862	0
Kreditupplysningar	-225	-1 010
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 376	-12 413
Representation	-18 983	-19 608
Kontorsmateriel	-21 732	-6 076
Telefon och porto	-6 008	-356
Medlems- och föreningsavgifter	-9 900	-9 780
Konsultarvoden	-33 118	0
Bankkostnader	-1 600	-1 550
Övriga externa kostnader	-3 790	-1 450
Summa övriga externa kostnader	-308 511	-242 582
Not 5 Personalkostnader	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-15 636	-14 880
Sammanträdesarvoden	-57 475	-59 391
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 276	-3 640
Sociala kostnader	-11 054	-14 343
Summa personalkostnader	-88 441	-92 254
Not 6 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		
Not o Nesultat Itali ovriga ililalisiella alliayyillilystiliyaliyal	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	9 936
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	9 936



Not 7 Byggnader och mark

Summa andra långfristiga fordringar	103 500	103 500
Andra långfristiga fordringar	103 500	103 500
Not 8 Andra långfristiga fordringar	2020-08-31	2019-08-31
varuv mark	43 000 000	45 000 000
varav byggnader varav mark	58 619 000 45 000 000	58 619 000 45 000 000
Totalt taxeringsvärde	103 619 000	103 619 000
-	400 010 000	400.040.000
Lokaler	1 619 000	1 619 000
Bostäder	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärden		
Mark	2 300 000	2 300 000
Byggnader	50 142 510	50 764 210
Varav	J2 442 310	JJ UU4 Z IU
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>-12 434 153</u> 52 442 510	-11 812 453 53 064 210
Cummo cokumulovodo ovokvivnim zazvid švata alvit	-621 700	-621 700
Årets avskrivning byggnader	-621 700	-621 700
Årets avskrivningar		
	-11 812 453	-11 190 753
Standardförbättringar	-406 662	-406 662
Vid årets början Byggnader	-11 405 791	-10 784 091
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	64 876 663	64 876 663
-	64 876 663	64 876 663
Standardförbättringar	406 662	406 662
Mark	2 300 000	2 300 000
Byggnader	62 170 001	62 170 001
Vid årets början	2020-08-31	2019-08-31
Anskaffningsvärden	2020-08-31	2019-08-31



Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 769	22 410
Förutbetalt förvaltningsarvode	94 841	23 573
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 005	9 837
Förutbetald amortering & ränta	0	154 024
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 615	209 844

Not 10 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Transaktionskonto	3 001 203	2 318 591
Summa kassa och bank	3 001 203	2 318 591

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	35 392 432	35 762 672
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-370 240	-370 240
Långfristig skuld vid årets slut	35 022 192	35 392 432

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,64%	2020-10-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,98%	2021-09-30	878 080,00	0,00	351 232,00	526 848,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2022-09-01	5 751 840,00	0,00	0,00	5 751 840,00
STADSHYPOTEK	1,75%	2023-03-30	1 877 170,00	0,00	19 008,00	1 858 162,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2023-09-01	3 355 582,00	0,00	0,00	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
STADSHYPOTEK	3,87%	2030-09-01	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Summa			35 762 672.00	92 560.00	370 240.00	35 392 432.00

^{*}Senast kända räntesatser

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 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

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



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	146 837	150 375
Upplupna elkostnader	10 311	9 978
Upplupna vattenavgifter	8 684	8 091
Upplupna värmekostnader	18 351	18 102
Upplupna kostnader för renhållning	12 081	4 640
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	333 189	324 499
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	542 453	528 685
Not Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	53 940 000	53 940 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styreisens underskrifter	
Ort och datum	
Kjell Wahlfridsson	Jörgen Granath
Roger Hahn	Marie Nelson
Pierre Berglund	
Vår revisionsberättelse har lämnats	
Grant Thornton Sweden AB	
Maria Johansson Huvudansvarig auktoriserad revisor	Per Karlberg Förtroendevald revisor

RBF Linköpingshus 32

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Linköpingshus 32 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





Verifikat

Transaktion 09222115557441069581

Dokument

Årsredovisning

Huvuddokument 19 sidor Startades 2021-01-27 12:35:02 CET (+0100) av Riksbyggen (R) Färdigställt 2021-02-02 09:08:05 CET (+0100)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen Org. nr 702001-7781 noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Per Karlberg (PK)

RBF Linköpingshus 32 (Förtroendevald revisor) *Per.Karlberg@lejonfastigheter.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER KARLBERG"

Signerade 2021-01-27 12:54:24 CET (+0100)

Maria Johansson (MJ)

RBF Linköpingshus 32 (Huvudansvarig auktoriserad revisor)

maria.johanson@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Eva-Lotta Johansson" Signerade 2021-02-02 09:08:05 CET (+0100)

Pierre Berglund (PB)

RBF Linköpingshus 32 () pierre.berglund@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIERRE BERGLUND" Signerade 2021-01-27 13:18:11 CET (+0100)

Roger Hahn (RH)

RBF Linköpingshus 32 () roger.hahn@bredband.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Arne Roger Hahn" Signerade 2021-01-27 12:47:05 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557441069581

Jörgen Granath (JG)

RBF Linköpingshus 32 () jorgra13@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JÖRGEN GRANATH" Signerade 2021-01-28 16:08:57 CET (+0100)

Kjell Wahlfridsson (KW)

RBF Linköpingshus 32 () wahlfridsson@aol.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell Wahlfridsson" Signerade 2021-01-27 14:02:11 CET (+0100) Marie Nelson (MN)

RBF Linköpingshus 32 () marie.nelson@bredband.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marie Linnéa Nelson" Signerade 2021-01-28 19:44:55 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

