

# Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RBF Linköpingshus 42  
Org nr: 716426-2433



## § 59 Dagordning

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden 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 samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.  
  
Motion: Förslag på åtgärder utemiljö, inlämnad av Ethel Selberg.
- t) Stämmans avslutande.

2021-09-29

Ethel Selberg

## Motion årsmöte brf Linköpingshus nr 42

### Förslag på åtgärder

- Körsbärsträden i allén. Kontakta samfälligheten Stråket om beskärning, ev. borttag av vissa träd. De börjar vara både för höga och väldigt yviga. Hänger ner och skymmer belysningen. Tar bort solljuset på sommaren, känns instängt och framför allt att det blir väldigt mycket nedfallna bär som smutsar ner och dras in i trapphus.
- Vägbulor, ex.vis "Flexibumps" eller liknande bör monteras i allén. Det körs med bil och elcyklar i hög hastighet längs allén och på våra gångvägar, både bilbud, hemtjänst och boende på båda sidor om allén. Stor risk att småbarn springer rakt ut från sin port och råkar väldigt illa ut.
- Buskar vid vändzoner, garagelängor mfl gemensamma ytor bör klippas ner av RB. De är yviga och skymmer sikten i korsningar, fara för ofrivilliga sammanstötningar mellan barn, cyklister/mopedister mfl.
- Klippning av häckar på gångvägarna som finns mellan husen (de små gränderna). Det är svårt att ta sig fram på vissa ställen. Förtydligande om vem som ska hålla dem i ordning.
- Målning/underhåll av ytterdörrar. Dörrar i utsatt läge (solsida) behöver ses över.
- Målning/slipning av överliggare till balkongräcken. Det som gjordes senast flagnar.
- Mer information från styrelsen om vad som avhandlas under styrelsens interna möten. Information brukar vanligtvis sändas ut till medlemmar fortlöpande om vad som är på G, det gör att man känner sig mer delaktig i sin förening.

Det är svårt för nya boende att veta var "allt" finns och hur föreningen "fungerar". För att nå ut med vår portal hos Riksbyggen där "Mina sidor" finns så kan de informationstavlor vi fick uppsatta i soprummen användas. Nyttillkomna brf ägare bör ex. vis få information om våra återkommande städdagar, att det finns separat avfallsrum för el/batterier mm. Att det finns fler sophus i området som går att nyttja om det "egna" är fullt o.dyl. De gamla "brf pärmarna" är inte uppdaterade på väldigt länge och mycket av den information som finns i dem är inte längre gångbar.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 42 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-09-01 till 2021-08-31

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.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 400% till 32%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 400% till 509%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 289 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 208 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Importgodset 8 och 11 i Linköpings kommun med 113 bostadslägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992-1993. Fastigheternas adress är Tegskiftesgatan 147-253 samt Tröskaregatan 30-108.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
-	32	32	25	24	-

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
-	-	23

Total bostadsarea: 10 411 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 150 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 150 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB-försäkring via Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västra Östergötland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. 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 553 tkr och planerat underhåll för 461 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
OVK	2015
Kanalerrensning ventilation	2015
Statuskontroll	2015
Ventilbyte	2015
Byte Belysning	2016
Balkongrenovering	2016
Målning	2016
Cylinderbyte, renovering undercentraler, termostatbyte	2018
Markytor	2018
Garage, dagvattenbrunnar, utemiljö	2019
Filterbyte	2020
Taktvätt och tak byte	2020
Ute miljö	2020
Grävning för att laga kulvertläckage	2020

#### Årets utförda underhåll

<u>Beskrivning</u>	<u>Belopp (tkr)</u>
Taktvätt	461



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

#### Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Daniel Pettersson	Ordförande	2021
Annica Ekman	Vice ordförande	2021
Niklas Kjellergren	Sekreterare	2022
Anna Sandström	Ledamot	2021
Mathias Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Fredrik Johansson	Suppleant	2021
Henrik Hansson	Suppleant	2021
Homa Gimenez	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor
Ola Leifler	Förtroendevald revisor

#### Revisorssuppleanter

Sten Lindgren

#### Valberedning

Gösta Larsson (sammankallande)

Göran Stenius

Mikael Filipsson

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av 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

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 172 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 170 personer.

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

Årsavgiften för 2020/2021 uppgick i genomsnitt till 747 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	7 935	7 966	7 965	7 814	7 814
Resultat efter finansiella poster	1919	101	2 195	1 078	935
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	100	100	100	100	100
Balansomslutning	76 676	75 634	77 937	76 689	81 599
Soliditet %	31	29	28	25	22
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	32				
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	509	400	460	321	479
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	747	747	747	747	747
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	367	519	333	458	360
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	47	61	55	44	116
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	604	548	610	460	496
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5010	5 099	5 332	5 414	5 987

**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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 289 999	5 704 518	8 488 335	101 480
Disposition enl. årsstämmobeslut			101 480	-101 480
Reservering underhållsfond		1 045 000	-1 045 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-460 625	460 625	
Årets resultat				1 918 441
Vid årets slut	7 289 999	6 288 893	8 005 440	1 918 441

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 589 815
Årets resultat	1 918 441
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 045 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	460 625
<b>Summa</b>	<b>9 923 881</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extraavsättning till underhållsfond	-1 500 000
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>9 923 881</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 934 900	7 965 938
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 519	76 930
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 028 419</b>	<b>8 042 868</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 818 528	-5 408 130
Övriga externa kostnader	Not 5	-547 981	-564 556
Personalkostnader	Not 6	-47 536	-60 213
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 289 367	-1 289 367
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 703 411</b>	<b>-7 322 266</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 325 007</b>	<b>720 602</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		59 328	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 308	20 685
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 203	-639 808
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-406 566</b>	<b>-619 123</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 918 441</b>	<b>101 480</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 918 441</b>	<b>101 480</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	66 143 002	67 432 369
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>66 143 002</b>	<b>67 432 369</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		618 000	618 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>618 000</b>	<b>618 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 761 002</b>	<b>68 050 369</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	3 031
Övriga fordringar		13 098	8 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	199 886	190 813
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>212 984</b>	<b>202 231</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 9	9 702 338	7 381 129
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 702 338</b>	<b>7 381 129</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 915 322</b>	<b>7 583 360</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>76 676 325</b>	<b>75 633 729</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	7 289 999	7 289 999	
Fond för yttre underhåll	6 288 893	5 704 518	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>13 578 892</b>	<b>12 994 517</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	8 005 440	8 488 335	
Årets resultat	1 918 441	101 480	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>9 923 881</b>	<b>8 589 815</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>23 502 773</b>	<b>21 584 331</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	21 759 500	52 154 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 759 500</b>	<b>52 154 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	30 395 250	930 000
Leverantörsskulder		61 024	73 346
Skatteskulder		12 278	9 138
Övriga skulder		1 378	5 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	944 122	876 718
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 414 052</b>	<b>1 894 647</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>76 676 325</b>	<b>75 633 729</b>





# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2021 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 777 908	7 777 908
Hyror, p-platser	36 000	36 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-321	0
Vattenavgifter	121 313	152 030
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 934 900</b>	<b>7 965 938</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Pant-och överlåtelseintäkter	19 959	20 156
Fakturerade kostnader	1 080	4 575
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-5
Intäkter felaktigt debiterad försäkringspremie	8 070	5 080
Försäkringsersättningar	64 410	47 124
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>93 519</b>	<b>76 930</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-460 625	-2 187 909
Reparationer	-552 816	-348 700
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-164 867	-161 477
Försäkringspremier	-234 079	-208 730
Kabel- och digital-TV	-302 284	-301 966
Återbäring från Riksbyggen	12 100	0
Statuskontroll	0	-65 000
Förbrukningsinventarier	-4 621	-12 364
Vatten	-219 304	-243 224
Fastighetsel	-65 397	-68 717
Uppvärmning	-932 032	-941 295
Sophantering och återvinning	-329 883	-302 676
Förvaltningsarvode drift	-564 720	-566 071
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 818 528</b>	<b>-5 408 130</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-405 441	-420 934
Arvode, yrkesrevisorer	-13 490	-12 250
Avgift HSB	-92 509	-94 610
Kreditupplysningar	-1 350	-6 153
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 683	-15 068
Representation	-1 769	-2 451
Kontorsmateriel	-3 030	-1 771
Medlems- och föreningsavgifter	-5 650	-4 502
Köpta tjänster	-940	0
Bankkostnader	-2210	-2 150
Övriga externa kostnader	-908	-4 668
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-547 981</b>	<b>-564 556</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden*	-9 380	-23 650
Sammanträdesarvoden	-22 197	-23 650
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 488	-948
Sociala kostnader	-8 471	-11 965
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-47 536</b>	<b>-60 213</b>

\* Anledningen till att styrelsearvodet är lägre i not 6 mot vad det egentligen ska vara ( ca 17 tkr) är att fg. års belopp var beräknat, och det var beräknat ca 7 tkr för högt. Den beräknade siffran var ca 24 tkr, den verkliga ca 17 tkr, därmed uppstår en differens på ca 7 tkr som påverkar årets belopp. Ett för högt belopp fg år justeras därmed med ett för lågt belopp i år (2020/2021) för att förhoppningsvis komma i fas med arvodena framledes.



**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	128 936 693	128 936 693
Mark	4 946 000	4 946 000
	<b>133 882 693</b>	<b>133 882 693</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>133 882 693</b>	<b>133 882 693</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-66 450 324	-65 160 957
	<b>-66 450 324</b>	<b>-65 160 957</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 289 367	-1 289 367
	<b>-1 289 367</b>	<b>-1 289 367</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-67 739 691</b>	<b>-66 450 324</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>66 143 002</b>	<b>67 432 369</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	61 197 002	62 486 369
Mark	4 946 000	4 946 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>150 000 000</b>	<b>150 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>101 000 000</i>	<i>101 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>49 000 000</i>	<i>49 000 000</i>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	13 118	13 097
Förutbetalda försäkringspremier	82 020	70 039
Förutbetalt förvaltningsarvode	79 521	82 560
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 227	25 117
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>199 886</b>	<b>190 813</b>

**Not 9 Kassa och bank**

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel SBAB	6 568 103	6 548 458
Transaktionskonto Swedbank	3 134 235	832 671
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 702 338</b>	<b>7 381 129</b>





## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	52 154 750	53 084 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 200 000	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 195 250	-930 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 759 500</b>	<b>52 154 750</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,60%	2021-06-28	13 008 250,00	-12 478 250,00	530 000,00	0,00
SEB	0,60%	2022-02-28	17 917 000,00	-17 717 000,00	200 000,00	0,00
SEB	0,51%	2022-06-28	0,00	12 478 250,00	0,00	12 478 250,00
SEB	0,96%	2022-07-28	0,00	17 717 000,00	0,00	17 717 000,00
STADSHYPOTEK	0,60%	2022-09-30	6 352 500,00	0,00	70 000,00	6 282 500,00
SEB	1,39%	2024-04-28	15 807 000,00	0,00	130 000,00	15 677 000,00
<b>Summa</b>			<b>53 084 750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>930 000,00</b>	<b>52 154 750,00</b>

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder, av dessa lån ska föreningen amortera 730 000 kr. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 20 959 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	91 106	104 465
Upplupna elkostnader	4 271	3 622
Upplupna vattenavgifter	18 864	19 692
Upplupna värmekostnader	40 043	39 057
Upplupna kostnader för renhållning	26 103	9 646
Upplupna revisionsarvoden	4 200	4 200
Upplupna styrelsearvoden	107 836	60 300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	651 699	635 736
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>944 122</b>	<b>876 718</b>

## Not Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	127 995 000	127 995 000

## Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Daniel Pettersson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Annica Ekman

\_\_\_\_\_  
Niklas Kjellergren

\_\_\_\_\_  
Anna Sandström

\_\_\_\_\_  
Mathias Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats / 2021  
Grant Thornton Sweden AB

\_\_\_\_\_  
Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Ola Leifler  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557459266698

## Dokument

Årsredovisning 2020-2021 granskad,216342  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2021-12-10 14:27:11 CET (+0100) av  
Riksbyggen (R)  
Färdigställt 2021-12-21 12:43:29 CET (+0100)

## Initierare

Riksbyggen (R)  
Riksbyggen  
Org. nr 702001-7781  
noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

Anna Sandström (AS)  
RBF Linköpingshus 42 ()  
anna.sandstrom@calluna.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA SANDSTRÖM"  
Signerade 2021-12-13 18:27:48 CET (+0100)

Maria Johansson (MJ)  
RBF Linköpingshus 42 (Auktoriserad revisor)  
maria.johanson@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maria Eva-Lotta Johansson"  
Signerade 2021-12-21 12:43:29 CET (+0100)

Niklas Kjellergren (NK)  
RBF Linköpingshus 42 ()  
niclaskje@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl  
Niklas Wilgot Kjellergren"  
Signerade 2021-12-12 10:16:24 CET (+0100)

Daniel Pettersson (DP)  
RBF Linköpingshus 42 (Ordförande)  
daniel.pettersson@liu.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Daniel Folke Pettersson"  
Signerade 2021-12-13 20:04:34 CET (+0100)

Annica Ekman (AE)

Mathias Karlsson (MK)



# Verifikat

Transaktion 09222115557459266698

RBF Linköpingshus 42 ()  
ekman.annica@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNICA EKMAN"  
Signerade 2021-12-10 15:48:15 CET (+0100)

RBF Linköpingshus 42 ()  
mattias.karlsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATHIAS KARLSSON"  
Signerade 2021-12-13 08:24:28 CET (+0100)

Ola Leifler (OL)  
RBF Linköpingshus 42 (Förtroendevald revisor)  
ola@leifler.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA  
LEIFLER"  
Signerade 2021-12-18 07:39:26 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>





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Linköpingshus 42  
Org. nr. 716426-2433

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-09-01 -- 2021-08-31.

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 2021 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 mitt 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 på fel.

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

### Revisorns ansvar

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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 2020-09-01 -- 2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping december 2021

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor



## Verification

Transaction ID	r1osaE1sK-HJjiaNJot
Document	2108 RB digital L42.pdf
Pages	2
Sent by	Maria Johansson

## Signing parties

Maria Johansson	maria.johanson@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
-----------------	--------------------------	--------------	------------------------

## Activity log

**E-mail invitation sent to maria.johanson@se.gt.com**  
2021-12-21 12:42:37 CET,

**Clicked invitation link Maria Johansson**  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/95.0.4638.69 Safari/537.36  
Edg/95.0.1020.53,2021-12-21 12:42:45 CET,IP address: 88.131.44.131

**Document signed by Maria Eva-Lotta Johansson**  
Birth date: 04/11/1976,2021-12-21 12:43:12 CET,

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



# Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Linköpingshus nr 42, organisationsnummer 716426-2433

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Linköpingshus nr 42 för räkenskapsåret 2020-09-01 – 2021-08-31. 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 / 2021

Ola Leifler  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557459271735

## Dokument

rapport föreningsrevisor 2021  
Huvuddokument  
1 sida  
Startades 2021-12-10 15:07:40 CET (+0100) av  
Riksbyggen (R)  
Färdigställt 2021-12-18 07:35:14 CET (+0100)

## Initierare

Riksbyggen (R)  
Riksbyggen  
Org. nr 702001-7781  
[noreply@riksbyggen.se](mailto:noreply@riksbyggen.se)

## Signerande parter

Ola Leifler (OL)  
RBF Linköpingshus 42 (Förtroendevald revisor)  
[ola@leifler.net](mailto:ola@leifler.net)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA  
LEIFLER"  
Signerade 2021-12-18 07:35:14 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>



**Budgetförslag resultaträkning**

Konto	Benämning	Utfall 2019/2020	Budget 2020/2021	Prognos 2020/2021	Budget 2021/2022	Kommentar
	3017 Hyresintäkter p-platser ej momsregistrerade	36 000	36 000	36 000	36 000	
	3020 Årsavgifter, bostäder	7 777 908	7 778 000	7 777 839	7 777 839	
	<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>	<b>7 813 908</b>	<b>7 814 000</b>	<b>7 813 839</b>	<b>7 813 839</b>	
	HYRES- OCH avgIFTSBORTFALL	0	-700	0	0	
	ÖVRIGA avgIFTER	152 030	125 000	120 000	130 000	
	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	76 930	13 000	30 000	30 000	
	<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>8 042 868</b>	<b>7 951 300</b>	<b>7 963 839</b>	<b>7 973 839</b>	
	REPARATIONER	-348 700	-450 000	-500 000	-500 000	
	UNDERHÅLL	-2 187 909	-17 257 500	-500 000	-20 000 000	
	FASTIGHETSSKATT	-161 477	-167 600	-164 867	-168 144	
	4111 Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	-566 071	-572 000	-552 517	-563 567	
	4112 Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	0	-20 000	-15 000	
	4117 Rabatt/återbäring från RB	0	12 000	0	0	
	4145 Statuskontroll	-65 000	0	0	0	
	4190 Övriga utgifter för köpta tjänster	0	-91 000	0	0	
	4610 Fastighetsel	-68 717	-69 500	-79 412	-80 365	
	4620 Uppvärmning	-941 295	-1 050 000	-1 120 169	-1 131 371	
	4630 Vatten	-243 224	-265 500	-261 500	-266 730	
	4640 Sophämtning	-133 186	-120 500	-337 230	-342 288	
	4642 Extra sophämtning	-169 490	-224 500	0	0	
	4710 Fastighetsförsäkring	-208 730	-213 000	-234 079	-245 783	
	4760 Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-301 966	-308 000	-302 284	-308 330	
	5460 Förbrukningsmaterial	-2 234	-2 000	-3 000	-3 060	
	5490 Övriga förbrukningsinventarier/material	-10 130	0	0	0	
	6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-420 934	-432 000	-410 855	-417 018	
	6490 Övriga förvaltningskostnader	-94 610	0	-150 000	-153 000	
	<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 225 588</b>	<b>-3 336 000</b>	<b>-3 471 046</b>	<b>-3 526 512</b>	
	ÖVRIGA KOSTNADER	-49 013	-57 500	0	0	
	PERSONALKOSTNADER	-60 213	-54 000	-62 000	-63 240	
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-1 289 367	-1 289 000	-1 289 367	-1 289 367	
	<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-7 322 266</b>	<b>-22 611 600</b>	<b>-5 987 280</b>	<b>-25 547 263</b>	
	<b>Rörelseresultat</b>	<b>720 602</b>	<b>-14 660 300</b>	<b>1 976 559</b>	<b>-17 573 424</b>	
	<b>RÄNTEINTÄKTER</b>	<b>20 685</b>	<b>32 000</b>	<b>12 000</b>	<b>10 000</b>	
	8410 Räntekostnader för långfristiga skulder	-639 790	-668 000	-496 413	-530 455	
	8422 Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-18	0	0	0	
	<b>RÄNTEKOSTNADER</b>	<b>-639 808</b>	<b>-668 000</b>	<b>-496 413</b>	<b>-530 455</b>	
	<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-619 123</b>	<b>-636 000</b>	<b>-484 413</b>	<b>-520 455</b>	



Konto	Benämning	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Kommentar
		2019/2020	2020/2021	2020/2021	2021/2022	
	<b>Årets Resultat</b>	101 480	-15 296 300	1 492 146	-18 093 879	
	2072 Årets avsättn underhållsfond	-1 045 000	-1 045 000	-1 045 000	-1 045 000	
	2073 Disp.ur underh.fond/ytte fond	2 187 909	17 257 500	500 000	4 000 000	
	2074 Disp enl stämmobeslut	-500 000	0	0	0	
	Underhållsfond	642 909	16 212 500	-545 000	2 955 000	
	Underhållsfond	642 909	16 212 500	-545 000	2 955 000	
	<b>Resultat efter avsättning underhållsfond</b>	744 389	916 200	947 146	-15 138 879	

Linköping /

\_\_\_\_\_  
Daniel Pettersson

\_\_\_\_\_  
Annica Ekman

\_\_\_\_\_  
Niklas Kjellergren

\_\_\_\_\_  
Anna Sandström

\_\_\_\_\_  
Mathias Karlsson



# Verifikat

Transaktion 09222115557454547470

## Dokument

**Budgetförslag 2022, 216342..**

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2021-09-28 11:00:20 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-10-05 20:33:59 CEST (+0200)

## Initierare

**Riksbyggen (R)**

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

**Daniel Petterson (DP)**

RBF Linköpingshus 42 ()

daniel.petterson@liu.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Daniel Folke Petterson"

Signerade 2021-09-28 18:47:23 CEST (+0200)

**Annica Ekman (AE)**

RBF Linköpingshus 42 ()

ekman.annica@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNICA EKMAN"

Signerade 2021-10-05 20:33:59 CEST (+0200)

**Mathias Karlsson (MK)**

RBF Linköpingshus 42 ()

mattias.karlsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MATHIAS KARLSSON"

Signerade 2021-09-28 11:16:21 CEST (+0200)

**Anna Sandström (AS)**

RBF Linköpingshus 42 ()

anna.sandstrom@calluna.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNA SANDSTRÖM"

Signerade 2021-09-28 18:49:43 CEST (+0200)

**Niklas Kjellergren (NK)**



# Verifikat

Transaktion 09222115557454547470

RBF Linköpingshus 42 ()  
*niclaskje@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl  
Niklas Wilgot Kjellergren"  
Signerade 2021-09-28 19:26:09 CEST (+0200)*

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>



---

# 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 fastighetsservice 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# RBF Linköpingshus 42

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Linköpingshus 42 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

