

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Linköpingshus 4
Org nr: 722000-2047



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med RBF Linköpingshus 4

Datum Onsdagen den 3 november 2021
Tid 18:30
Plats Riksbyggens kontor, Gillbergagatan 35

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 har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- I) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
- T) Stämmans avslutande

Välkomna!
Styrelsen

|

|

| **BRF Linköpingshus 4**

| ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

| Den 3 november 2021 KL. 18.30

| Efter avslutade mötesförhandlingar bjuder föreningen på lättare
| förtäring varför anmälan erfordras.

| Anmälan lämnas till Ulf Svensson, Linggatan 11 B

| Senaste anmälningsdatum är den 29 oktober 2021

| Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

| Namn: _____

|

|

|

|

|

|

|

|



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Noter..... | 10 |

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 4 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre reparations- och underhållskostnader. Föreningens likviditet har under året förändrats från 618% till 71%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 618% till 366%.

I resultatet ingår avskrivningar med 113 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -552 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Astrakanen 18 i Linköpings Kommun med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942 - 1944. Fastighetens adress är Linggatan 5-13 A-B och Banérgatan 16 A-B.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas gemensamt av föreningen.

Lägenhetsfördelning

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| | 2 Rok |
| | 72 |
| Total boarea: | 3 088 m ² |
| Årets taxeringsvärde: | 49 663 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde: | 49 663 000 kr |

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 248 tkr och planerat underhåll för 785 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

| Beskrivning | Utfört år |
|------------------------|----------------------|
| Fönsterbyte | I mitten av 90-talet |
| Stambyte | 1986 |
| Elstammar | 1995 |
| Säkerhetsdörrar | 2006/2007 |
| Markytor | 2016 |
| Trappräcke och målning | 2019 |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|-----------------------------|---------|
| Relining, byte undercentral | 770 085 |
| Montering cykelställ | 14 561 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-------------------------|--------------|-------------------------------|
| Ulf Svensson | Ordförande | 2021 |
| Rebecca Cederkvist | Ledamot | 2022 |
| Ebbe Lundgren | Ledamot | 2022 |
| Patrik Olofsson | Ledamot | 2021 |
| Daniel Nordström | Ledamot RB | |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Jonas Svensson Eidsheim | Suppleant | 2021 |
| Ulf Eriksson | Suppleant | 2021 |
| Kristina Bajoriuniene | Suppleant RB | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag |
|--------------------------|------------------------|
| Grant Thornton Sweden AB | Auktoriserad revisor |
| Camilla Gyllstad | Förtroendevald revisor |

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.

Föreningen har investerat i staket samt sopkärllskåp till ett värde av 526 748. Investeringen har aktiverats och kommer att skrivas av på 10 år.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 119 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 121 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 6 % för att täcka ökade bredbandskostnader.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 718 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 2 315 | 2 310 | 2 191 | 2 188 | 2 109 |
| Resultat efter finansiella poster | -665 | -134 | 371 | 407 | -131 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 97 | 97 | 97 | 97 | 64 |
| Balansomslutning | 7 120 | 7 747 | 7 778 | 7 398 | 7 240 |
| Soliditet % | 41 | 46 | 48 | 40 | 41 |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 71 | | | | |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 366 | 618 | 894 | 943 | 526 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 718 | 718 | 678 | 678 | 665 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 788 | 662 | 461 | 461 | 485 |
| Ränta, kr/m ² | 13 | 15 | 15 | 17 | 19 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 589 | 745 | 672 | 575 | 477 |
| Lån, kr/m ² | 1 170 | 1 185 | 1 201 | 1 205 | 1 233 |

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 | 60 402 | 2 302 014 | 1 369 417 | -134 226 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | -134 226 | 134 226 |
| Reservering underhållsfond | | 300 000 | -300 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -784 646 | 784 646 | |
| Årets resultat | | | | -664 777 |
| Vid årets slut | 60 402 | 1 817 368 | 1 719 837 | -664 777 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 1 235 192 |
| Årets resultat | -664 777 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -300 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 784 646 |
| Summa | 1 055 060 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 1 055 060

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2020-07-01 2021-06-30 | 2019-07-01 2020-06-30 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 314 914 | 2 310 432 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 12 137 | 24 612 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 327 051 | 2 335 044 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 433 198 | -2 044 160 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -264 631 | -269 667 |
| Personalkostnader | Not 6 | -150 580 | -34 847 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -112 561 | -79 655 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 960 970 | -2 428 329 |
| Rörelseresultat | | -633 919 | -93 286 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 3 456 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 694 | 6 451 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -41 009 | -47 391 |
| Summa finansiella poster | | -30 858 | -40 940 |
| Resultat efter finansiella poster | | -664 777 | -134 226 |
| Årets resultat | | -664 777 | -134 226 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|--|--------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 4 660 119 | 4 223 082 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 8 | 139 483 | 162 332 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 4 799 601 | 4 385 414 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | | 36 000 | 36 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 36 000 | 36 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 4 835 601 | 4 421 414 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 1 119 | 1 250 |
| Övriga fordringar | | 19 949 | 26 095 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 189 766 | 196 360 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 210 834 | 223 705 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 10 | 2 073 970 | 3 102 233 |
| Summa kassa och bank | | 2 073 970 | 3 102 233 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 284 804 | 3 325 937 |
| Summa tillgångar | | 7 120 405 | 7 747 351 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2021-06-30 | 2020-06-30 | |
|--|------------------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 60 402 | 60 402 | |
| Fond för yttre underhåll | 1 817 368 | 2 302 014 | |
| Summa bundet eget kapital | 1 877 770 | 2 362 416 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 1 719 838 | 1 369 417 | |
| Årets resultat | -664 777 | -134 226 | |
| Summa fritt eget kapital | 1 055 060 | 1 235 192 | |
| Summa eget kapital | 2 932 830 | 3 597 608 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 987 624 | 3 611 451 |
| Summa långfristiga skulder | | 987 624 | 3 611 451 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 2 623 827 | 49 032 |
| Leverantörsskulder | | 185 889 | 190 929 |
| Skatteskulder | | 5 745 | 6 146 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 12 | 384 490 | 292 185 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 199 951 | 538 292 |
| Summa eget kapital och skulder | | 7 120 405 | 7 747 351 |



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 |
| Standardförbättringar | Linjär | 100 |
| Installationer | Linjär | 10 |
| Inventarier och verktyg | Linjär | 5 |
| Markanläggningar | Linjär | 10 |
| Markinventarier | Linjär | 10 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-07-01 2021-06-30 | 2019-07-01 2020-06-30 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 218 464 | 2 218 464 |
| Hyror, lokaler | 4 800 | 5 400 |
| Hyror, p-platser | 91 650 | 86 568 |
| Summa nettoomsättning | 2 314 914 | 2 310 432 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-07-01 2021-06-30 | 2019-07-01 2020-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar | 11 602 | 24 255 |
| Fakturerade kostnader | 535 | 357 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 12 137 | 24 612 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2020-07-01 2021-06-30 | 2019-07-01 2020-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -784 646 | -372 464 |
| Reparationer | -248 232 | -189 577 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -103 132 | -103 678 |
| Försäkringspremier | -66 353 | -59 908 |
| Kabel- och digital-TV | -218 653 | -206 226 |
| Pcb/Radonsanering | 0 | -35 037 |
| Återbäring från Riksbyggen | 6 200 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | 0 | -45 513 |
| Förbrukningsinventarier | -11 398 | -1 920 |
| Vatten | -108 892 | -89 160 |
| Fastighetsel | -45 358 | -43 893 |
| Uppvärmning | -414 531 | -395 378 |
| Sophantering och återvinning | -85 799 | -91 706 |
| Förvaltningsarvode drift | -352 404 | -409 702 |
| Summa driftskostnader | -2 433 198 | -2 044 160 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020-07-01 2021-06-30 | 2019-07-01 2020-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -188 550 | -211 059 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -11 375 | -11 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | -34 576 | 0 |
| Kreditupplysningar | -1 382 | -1 125 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -9 939 | -25 426 |
| Kontorsmateriel | -18 109 | -5 826 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 0 | -7 200 |
| Bankkostnader | 0 | -1 550 |
| Övriga externa kostnader | -700 | -6 481 |
| Summa övriga externa kostnader | -264 631 | -269 667 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2020-07-01 2021-06-30 | 2019-07-01 2020-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -97 200 | -9 460 |
| Sammanträdesarvoden | - 23 258 | -17 413 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -983 | -474 |
| Sociala kostnader | -29 139 | -7 500 |
| Summa personalkostnader | - 150 580 | -34 847 |



Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 1 044 972 | 1 044 972 |
| Mark | 108 000 | 108 000 |
| Tillkommande utgifter | 5 854 280 | 5 854 280 |
| Anslutningsavgifter | 191 000 | 191 000 |
| | 7 198 252 | 7 198 252 |
| Årets anskaffningar | | |
| Markanläggningar | 204 677 | 0 |
| Markinventarier | 322 071 | 0 |
| | 526 748 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 7 725 000 | 7 198 252 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -868 958 | -858 509 |
| Anslutningsavgifter | -191 000 | -191 000 |
| Tillkommande utgifter | -1 915 212 | -1 856 669 |
| | -2 975 170 | -2 906 178 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -10 450 | -10 450 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -58 543 | -58 543 |
| Årets avskrivning markanläggning | -15 351 | 0 |
| Årets avskrivning markinventarier | -5 368 | 0 |
| | -89 712 | -68 993 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -3 064 882 | -2 975 171 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 4 660 118 | 4 223 081 |
| Varav | | |
| Byggnader | 165 564 | 176 013 |
| Mark | 108 000 | 108 000 |
| Tillkommande utgifter | 3 880 525 | 3 939 068 |
| Markanläggning | 189 326 | 0 |
| Markinventarier | 316 703 | 0 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 49 600 000 | 49 600 000 |
| Lokaler | 63 000 | 63 000 |
| | 49 663 000 | 49 663 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>24 863 000</i> | <i>24 863 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>24 800 000</i> | <i>24 800 000</i> |



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|--|-----------------|-----------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 55 500 | 55 500 |
| Installationer | 117 494 | 117 494 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 172 994 | 172 994 |
| | | |
| Accumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -1 850 | 0 |
| Installationer | - 8 812 | 0 |
| | - 10 662 | 0 |
| | | |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -11 100 | -1 850 |
| Installationer | - 11 749 | - 8 812 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | - 33 511 | - 10 662 |
| | | |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 139 483 | 162 332 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 2 707 | 3 435 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 35 164 | 31 190 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 135 808 | 133 813 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 16 087 | 27 922 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 189 766 | 196 360 |

Not 10 Kassa och bank

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel SBAB | 1 776 686 | 2 769 381 |
| Transaktionskonto Swedbank | 297 284 | 332 852 |
| Summa kassa och bank | 2 073 970 | 3 102 233 |



Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|----------------|------------------|
| Inteckningslån | 3 611 451 | 3 660 483 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | - 10 620 | -49 032 |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | - 2 613 207 | 0 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 987 624 | 3 611 451 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|-----------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,05% | 2021-08-06 | 611 679,00 | 0,00 | 6 524,00 | 605 155,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,05% | 2021-09-09 | 913 636,00 | 0,00 | 9 984,00 | 903 652,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,39% | 2021-12-01 | 559 140,00 | 0,00 | 8 712,00 | 550 428,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,20% | 2022-04-30 | 567 164,00 | 0,00 | 13 192,00 | 553 972,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,06% | 2025-04-30 | 1 008 864,00 | 0,00 | 10 620,00 | 998 244,00 |
| Summa | | | 3 660 483,00 | 0,00 | 49 032,00 | 3 611 451,00 |

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra fyra lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder, av dessa lån ska föreningen amortera 38 412 kr. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 10 620 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 42 480 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 945 144 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 4 589 | 4 933 |
| Upplupna elkostnader | 2 928 | 3 436 |
| Upplupna vattenavgifter | 8 568 | 11 675 |
| Upplupna värmekostnader | 16 891 | 17 096 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 7 875 | 7 125 |
| Upplupna revisionsarvoden | 4 500 | 4 500 |
| Upplupna styrelsearvoden | 148 712 | 58 901 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 190 427 | 184 519 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 384 490 | 292 185 |

Not Ställda säkerheter

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 5 912 000 | 5 912 000 |



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ulf Svensson

Rebecca Cederkvist

Ebbe Lundgren

Patrik Olofsson

Daniel Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats / 2021
Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

Camilla Gyllstad
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557453341672

Dokument

Årsredovisning 2020-2021, 216014. granskad

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2021-09-08 19:11:22 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-09-22 14:23:36 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Patrik Olofsson (PO)

RBF Linköpingshus 4 ()

pata_olofsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK OLOFSSON"

Signerade 2021-09-08 22:28:54 CEST (+0200)

Ebbe Lundgren (EL)

RBF Linköpingshus 4 ()

geclund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EBBE LUNDGREN"

Signerade 2021-09-08 21:53:25 CEST (+0200)

Maria Johansson (MJ)

RBF Linköpingshus 4 (Huvudansvarig auktoriserad
revisor)

maria.johanson@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2021-09-22 14:23:36 CEST (+0200)

Daniel Nordström (DN)

RBF Linköpingshus 4 ()

daniel.nordstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Erik Nordström"

Signerade 2021-09-09 07:39:30 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557453341672

Rebecca Cederkvist (RC)
RBF Linköpingshus 4 ()
r.cederkvist@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Rebecca Maria Hansen Cederkvist"
Signerade 2021-09-08 19:12:33 CEST (+0200)*

Ulf Svensson (US)
RBF Linköpingshus 4 ()
ulf.svensson1953@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
SVENSSON"
Signerade 2021-09-10 16:25:55 CEST (+0200)*

Camilla Gyllstad (CG)
RBF Linköpingshus 4 (Förtroendevald revisor)
camilla.gyllstad@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAMILLA GYLLSTAD HÄGGROT"
Signerade 2021-09-20 07:24:46 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>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 4
Org. nr. 722000-2047

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30.

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 30 juni 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 revisorssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2020-07-01 -- 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping september 2021

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verification

| | |
|----------------|---------------------|
| Transaction ID | SkyCki_QF-ryg0yiOQY |
| Document | 2106 RB L4.pdf |
| Pages | 2 |
| Sent by | Maria Johanson |

Signing parties

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

Activity log

E-mail invitation sent to maria.johanson@se.gt.com
2021-09-22 14:21:54 CEST,

Clicked invitation link Maria Johanson
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/93.0.4577.63 Safari/537.36
Edg/93.0.961.38,2021-09-22 14:22:14 CEST,IP address: 88.131.44.131

Document signed by Maria Eva-Lotta Johansson
Birth date: 04/11/1976,2021-09-22 14:22:50 CEST,

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 4, organisationsnummer 722000-2047

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Linköpingshus nr 4 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

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

Linköping den / 2021

Camilla Gyllstad
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557453362133

Dokument

revisorsrapport 2020-2021, 216014

Huvuddokument

1 sida

Startades 2021-09-09 10:24:03 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-09-20 07:25:46 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Camilla Gyllstad (CG)

RBF Linköpingshus 4 (Förtroendevald revisor)

camilla.gyllstad@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CAMILLA GYLLSTAD HÄGGROT"

Signerade 2021-09-20 07:25:46 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>



Budgetförslag resultaträkning

| Konto | Benämning | Utfall 2019/2020 | Budget 2020/2021 | Prognos 2020/2021 | Budget 2021/2022 | Kommentar |
|-------|---|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-----------|
| 3013 | Hysesintäkter lokaler ej momsregistrerade | 14 400 | 14 400 | 14 400 | 14 400 | |
| 3017 | Hysesintäkter p-platser ej momsregistrerade | 91 650 | 90 000 | 91 200 | 91 200 | |
| 3020 | Årsavgifter, bostäder | 2 218 464 | 2 218 464 | 2 218 464 | 2 218 464 | |
| | ÅRSAVGIFTER OCH HYROR | 2 324 514 | 2 322 864 | 2 324 064 | 2 324 064 | |
| | HYRES- OCH AVGIFTSBORTFALL | -14 082 | -14 000 | -14 000 | -14 000 | |
| | ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER | 24 612 | 22 000 | 17 000 | 17 000 | |
| | SUMMA INTÄKTER | 2 335 044 | 2 330 864 | 2 327 064 | 2 327 064 | |
| | REPARATIONER | -189 577 | -120 000 | -300 000 | -250 000 | |
| | UNDERHÅLL | -372 464 | -800 000 | -1 250 000 | -1 000 000 | |
| | FASTIGHETSSKATT | -103 678 | -107 400 | -106 000 | -108 000 | |
| 4111 | Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund | -409 702 | -418 000 | -356 400 | -363 528 | |
| 4112 | Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra | 0 | 0 | -2 000 | -2 040 | |
| 4116 | Pcb/radon | -35 037 | 0 | 0 | 0 | |
| 4117 | Rabatt/återbäring från RB | 0 | 7 400 | 0 | 0 | |
| 4141 | Obligatorisk ventilationskontroll OVK | -45 513 | 0 | 0 | 0 | |
| 4610 | Fastighetsel | -43 893 | -47 000 | -46 000 | -46 920 | |
| 4620 | Uppvärmning | -395 378 | -402 000 | -435 000 | -443 700 | |
| 4630 | Vatten | -89 160 | -120 000 | -101 000 | -103 525 | |
| 4640 | Sophämtning | -87 563 | -93 000 | -94 000 | -95 410 | |
| 4642 | Extra sophämtning | -4 143 | -5 000 | -2 000 | -2 000 | |
| 4710 | Fastighetsförsäkring | -59 908 | -62 000 | -66 000 | -69 300 | |
| 4760 | Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | -206 226 | -210 000 | -208 000 | -212 160 | |
| 5410 | Förbrukningsinventarier | 0 | 0 | -12 000 | -8 000 | |
| 5460 | Förbrukningsmaterial | -1 920 | -2 500 | 0 | 0 | |
| 6400 | Förvaltningskostnader (gruppkonto) | -211 059 | -216 000 | -183 600 | -187 272 | |
| 6490 | Övriga förvaltningskostnader | 0 | 0 | -30 976 | 0 | |
| | DRIFTSKOSTNADER | -1 589 500 | -1 568 100 | -1 536 976 | -1 533 855 | |
| | ÖVRIGA KOSTNADER | -58 608 | -66 900 | -75 000 | -100 000 | |
| | PERSONALKOSTNADER | -34 847 | -28 570 | -29 500 | -30 090 | |
| | AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | -79 655 | -80 840 | -91 000 | -91 000 | |
| | SUMMA KOSTNADER | -2 428 329 | -2 771 810 | -3 388 476 | -3 112 945 | |
| | Rörelseresultat | -93 286 | -440 946 | -1 061 412 | -785 881 | |
| | RÄNTEINTÄKTER | 6 451 | 8 850 | 1 500 | 1 500 | |
| 8410 | Räntekostnader för långfristiga skulder | -47 391 | -53 000 | -41 010 | -40 455 | |
| | RÄNTEKOSTNADER | -47 391 | -53 000 | -41 010 | -40 455 | |
| | SUMMA FINANSIELLA POSTER | -40 941 | -44 150 | -39 510 | -38 955 | |
| | Årets Resultat | -134 226 | -485 096 | -1 100 922 | -824 836 | |

| Konto | Benämning | Utfall | Budget | Prognos | Budget | Kommentar |
|-------|---|----------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------|
| | | 2019/2020 | 2020/2021 | 2020/2021 | 2021/2022 | |
| 2072 | Årets avsättn underhållsfond | -300 000 | -300 000 | -300 000 | -300 000 | |
| 2073 | Disp.ur underh.fond/yttre fond | 372 464 | 800 000 | 1 250 000 | 1 000 000 | |
| 2074 | Disp enl stämmobeslut | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | Underhållsfond | 72 464 | 500 000 | 950 000 | 700 000 | |
| | Underhållsfond | 72 464 | 500 000 | 950 000 | 700 000 | |
| | Resultat efter avsättning underhållsfond | -61 762 | 14 904 | -150 922 | -124 836 | |

Linköping den / 2021

Ulf Svensson

Ebbe Lundgren

Patrik Olofsson

Rebecka Cederkvist

Verifikat

Transaktion 09222115557447185451

Dokument

Budget 2022 uppdaterad, 216014

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2021-05-20 18:54:58 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-05-21 17:46:31 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Rebecca Cederkvist (RC)

RBF Linköpingshus 4 ()

r.cederkvist@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Rebecca Maria Hansen Cederkvist"

Signerade 2021-05-21 17:46:31 CEST (+0200)

Ulf Svensson (US)

RBF Linköpingshus 4 (Ordförande)

ulf.svensson1953@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF SVENSSON"

Signerade 2021-05-20 19:00:44 CEST (+0200)

Ebbe Lundgren (EL)

RBF Linköpingshus 4 ()

geclund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"EBBE LUNDGREN"

Signerade 2021-05-20 18:57:07 CEST (+0200)

Patrik Olofsson (PO)

RBF Linköpingshus 4 ()

pata_olofsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PATRIK OLOFSSON"

Signerade 2021-05-20 23:15:45 CEST (+0200)

Daniel Nordström (DN)



Verifikat

Transaktion 09222115557447185451

RBF Linköpingshus 4 ()
daniel.nordstrom@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Erik Nordström"
Signerade 2021-05-20 19:01:54 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, arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Linköpingshus 4

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Linköpingshus 4 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

