
Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Linköpingshus 41
Org nr: 716426-2425



RB Brf Linköpingshus nr 41

ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

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

Anmälan lämnas till Henrik Nilsson, 38 A senast den 9 februari.

Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

Namn

Kallelse till ordinarie föreningsstämma med RBF Linköpingshus 41

Datum	Måndagen den 17 februari 2020
Tid	18.00
Plats	Quality Hotel Ekoxen

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 41 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. att det inte har genomförts några underhållsåtgärder det här året.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 278 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 922 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Eternellen 19 i Linköpings kommun med 28 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993-1994. Fastighetens adress är Drottninggatan 38 A-B i Linköping. Föreningen är även ägare till marken.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB-försäkring via Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
1	6	10	9	2	0	28
Antal hyresrätter:0		Antal lokaler:1		Antal garage:2		Antal P-platser:0

Total bostadsarea 2 406 m²

Årets taxeringsvärde 45 658 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 31 193 000 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 114 och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare Utfört underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	241
Installationer	1 364
Fasader, balkonger	1 934

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henrik Nilsson	Ordförande	2019
Åsa Mistrén Kämpe	Sekreterare	2020
Ronny Millberg	Vice ordförande	2019
Pierre Berglund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sten Gunnar Johansson	Suppleant	2020
Ute Heller	Suppleant	2020
Homa Gimenez	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor
Bernt Dahlbäck	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Per Bengtsson

Valberedning

Hans Petersson
Margaretha Wärnelius

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2019-10-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 841 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	2 051	1 985	1 985	1 984	1 981
Resultat efter finansiella poster	644	-1 240	-1 017	371	350
Balansomslutning	26 577	26 446	26 898	28 371	28 237
Soliditet	35%	33%	37%	38%	37%
Likviditet	191%	99%	152%	296%	279%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	841	814	814	814	814
Driftkostnader, kr/m ²	340	1084	988	382	324
Ränta, kr/m ²	88	85	88	122	200
Underhållsfond, kr/m ²	204	802	759	960	969
Lån, kr/m ²	6 940	7238	6952	7093	7234

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 608 002	192 000	6 067 479	-1 239 709
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 239 709	1 239 709
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Årets resultat				644 493
Vid årets slut	3 608 002	492 000	4 527 770	644 493

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	4 827 771
Årets resultat	644 493
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Summa	5 172 264

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extraavsättning till underhållsfond	-300 000
Att balansera i ny räkning	4 872 264

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 051 277	1 985 111
Övriga rörelseintäkter		40 238	8 768
Summa rörelseintäkter		2 091 515	1 993 879
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-817 856	-2 607 802
Övriga externa kostnader	Not 4	-134 584	-118 724
Personalkostnader	Not 5	-9 710	-27 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-277 942	-277 942
Summa rörelsekostnader		-1 240 092	-3 032 354
Rörelseresultat		851 423	-1 038 474
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 352	4 032
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 283	-205 277
Summa finansiella poster		-206 930	-201 234
Resultat efter finansiella poster		644 493	-1 239 709
Årets resultat		644 493	-1 239 709

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	25 372 645	25 650 587
Summa materiella anläggningstillgångar		25 372 645	25 650 587
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		25 414 645	25 692 587
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 329	0
Övriga fordringar		4 044	5 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	35 384	33 084
Summa kortfristiga fordringar		45 757	38 360
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 8	1 116 821	690 093
Summa kassa och bank		1 116 821	690 093
Summa omsättningstillgångar		1 162 578	728 453
Summa tillgångar		26 577 223	26 421 040

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 608 002	3 608 002	
Fond för yttre underhåll	492 000	192 000	
Summa bundet eget kapital	4 100 002	3 800 002	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 527 771	6 067 479	
Årets resultat	644 493	-1 239 709	
Summa fritt eget kapital	5 172 264	4 827 771	
Summa eget kapital	9 272 266	8 627 773	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	16 696 892	17 056 940
Summa långfristiga skulder		16 696 892	17 056 940
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		360 048	360 048
Leverantörsskulder		9 447	25 731
Skatteskulder		1 700	4 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	236 870	345 756
Summa kortfristiga skulder		608 065	736 328
Summa eget kapital och skulder		26 577 223	26 421 040

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	rak	100	2094

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 022 749	1 957 511
Hyror, garage	28 528	27 600
Summa nettoomsättning	2 051 277	1 985 111

Not 3 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	0	-1 933 502
Reparationer	-113 582	-23 944
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-40 486	-40 130
Försäkringspremier	-26 903	-23 671
Kabel- och digital-TV	-44 072	-42 898
Återbäring från Riksbyggen	6 600	3 125
Obligatoriska besiktningar	-20 463	-10 835
Statuskontroll	-20 000	0
Förbrukningsinventarier	-10 498	-2 463
Vatten	-61 224	-51 854
Fastighetsel	-52 472	-46 112
Uppvärmning	-221 197	-220 843
Sophantering och återvinning	-40 063	-42 370
Förvaltningsarvode drift	-173 496	-172 306
Summa driftkostnader	-817 856	-2 607 802

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-92 564	-89 314
Lokalkostnader	-5 625	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 688	-10 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 713	-8 338
Representation	-1 780	-1 080
Kontorsmateriel	-796	-1 451
Medlems- och föreningsavgifter	-1 400	-1 400
Konsultarvoden	-16 410	0
Bankkostnader	-2 150	-2 785
Övriga externa kostnader	-1 457	-3 856
Summa övriga externa kostnader	-134 584	-118 724

Not 5 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	0	-5 764
Sammanträdesarvoden	-3 451	-15 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-896	-896
Sociala kostnader	-5 363	-6 125
Summa personalkostnader	-9 710	-27 885

På grund av försenad inrapportering av styrelsearvoden under tidigare år har ett beräknat värde medtagits i boksluten. Dessa beräknade värden har varit för höga i jämförelse med det verkliga utfallet. I årets bokslut ska föreningens inrapportering av arvoden åter vara i fas, och justering av för högt tilltagna belopp avseende tidigare år har därmed gjorts.

Not 6 Byggnader och mark**2019-08-31****2018-08-31**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	32 671 529	32 671 529
Mark	1 650 000	1 650 000
Summa anskaffningsvärden	34 321 529	34 321 529
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 793 621	-3 515 679
	-3 793 621	-3 515 679
Årets avskrivning byggnader	- 277 942	- 277 942
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 071 563	-3 793 621
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-4 877 321	-4 877 321
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-4 877 321	-4 877 321
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 372 645	25 650 587
Varav		
Byggnader	23 722 645	24 000 587
Mark	1 650 000	1 650 000
Taxeringsvärden		
bostäder	45 400 000	22 132 000
lokaler	258 000	9 061 000
Totalt taxeringsvärde	45 658 000	31 193 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2019-08-31****2018-08-31**

Upplupna ränteintäkter	317	7
Förutbetalda försäkringspremier	9 461	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 318	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 288	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	33 077
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 384	33 084

Not 8 Kassa och bank**2019-08-31****2018-08-31**

Bankmedel SBAB	602 771	2 761
Transaktionskonto Swedbank	514 050	687 333
Summa kassa och bank	1 116 821	690 093

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	17 056 940	17 416 988
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-360 048	-360 048
Långfristig skuld vid årets slut	16 696 892	17 056 940

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,19%	2020-03-28	3 665 500,00	0,00	180 000,00	3 485 500,00
SEB	1,25%	2020-03-28	6 926 680,00	0,00	100 000,00	6 826 680,00
SEB	1,34%	2021-06-28	1 000 000,00	0,00	20 000,00	980 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2022-04-30	5 824 808,00	0,00	60 048,00	5 764 760,00
Summa			17 416 988,00	0,00	360 048,00	17 056 940,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 360 048 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 800 240 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	25 023	26 334
Upplupna elkostnader	8 448	4 184
Upplupna vattenavgifter	9 306	4 631
Upplupna värmekostnader	9 393	9 559
Upplupna kostnader för renhållning	6 526	3 051
Upplupna revisionsarvoden	1 700	1 700
Upplupna styrelsearvoden	34 396	25 745
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	110 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	142 078	160 552
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236 870	345 756

Ställda säkerheter	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	32 261 000	32 261 000

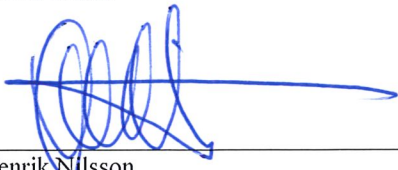
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Linköping 2019-11-11

Ort och datum



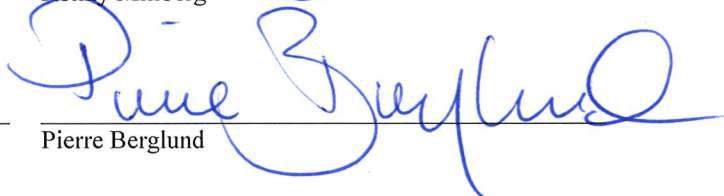
Henrik Nilsson
Ordförande



Ronny Millberg



Åsa Mistrén Kämpe

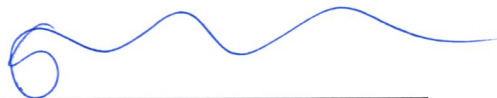


Pierre Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats
Grant Thornton Sweden AB

19 / 11

2019



Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor



Bernt Dahlbäck
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Linköpingshus nr 41
Org.nr. 716426-2425

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rbf Linköpingshus nr 41 för räkenskapsåret 2018-09-01 -- 2019-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Rbf Linköpingshus nr 41 för räkenskapsåret 2018-09-01 -- 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 den 19 november 2019

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RBF Linköpingshus nr 41, organisationsnummer 716426-2425

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Linköpingshus nr 41 för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

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

Linköping den 22 / 11 2019



Bernt Dahlbäck
Förtroendevald revisor

Konto	Benämning	Utfall 2017/2018	Budget 2018/2019	Prognos 2018/2019	Budget 2019/2020	Kommentar
3015	Hysesintäkter garage ej momsregistrerade	27 600	28 000	28 500	28 500	
3020	Årsavgifter, bostäder	1 957 511	2 048 000	2 023 000	2 089 250	
	ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	1 985 111	2 076 000	2 051 500	2 117 750	
	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	8 768	8 000	3 000	3 000	
	SUMMA INTÄKTER	1 993 879	2 084 000	2 054 500	2 120 750	
	REPARATIONER	-23 944	-100 000	-120 000	-150 000	
	UNDERHÅLL	-1 933 502	-150 000	0	0	
4800	Fastighetsskatt	-40 130	-41 000	-41 000	-42 000	
	FASTIGHETSSKATT	-40 130	-41 000	-41 000	-42 000	
4111	Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	-172 306	-175 000	-179 000	-185 000	
4117	Rabatt/återbäring från RB	3 125	0	3 000	3 000	
4142	Hissbesiktning	-10 835	-16 000	-14 000	-18 000	
4610	Fastighetsel	-46 112	-60 000	-55 000	-57 000	
4620	Uppvärmning	-220 843	-254 000	-238 000	-250 000	
4630	Vatten	-51 854	-67 000	-62 000	-65 000	
4640	Sophämtning	-38 368	-48 000	-43 000	-46 000	
4642	Extra sophämtning	-4 002	0	0	0	
4710	Fastighetsförsäkring	-23 671	-25 000	-27 000	-30 000	
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-42 898	-43 000	-45 000	-47 000	
5410	Förbrukningsinventarier	-2 463	0	0	0	
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-89 314	-92 000	-93 000	-95 000	
	DRIFTSKOSTNADER	-699 541	-780 000	-753 000	-790 000	
	ÖVRIGA KOSTNADER	-29 410	-35 000	-72 410	-37 000	
	PERSONALKOSTNADER	-27 885	-22 000	-26 000	-28 000	
7821	Avskrivningar på byggnader	-277 942	-278 000	-278 000	-278 000	
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-277 942	-278 000	-278 000	-278 000	
	SUMMA KOSTNADER	-3 032 354	-1 406 000	-1 290 410	-1 435 000	
	Rörelseresultat	-1 038 474	678 000	764 090	685 750	
	RÄNTEINTÄKTER	4 042	0	3 000	0	
	RÄNTEKOSTNADER	-205 277	-310 000	-215 000	-230 000	
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-201 234	-310 000	-212 000	-230 000	
	Årets Resultat	-1 239 709	368 000	552 090	455 750	
2072	Årets avsättning underhållsfond	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	
2073	Disp.ur underh.fond/ytte fond	1 933 502	150 000	0	0	
	Underhållsfond	1 633 502	-150 000	-300 000	-300 000	
	Underhållsfond	1 633 502	-150 000	-300 000	-300 000	
	Resultat efter avsättning underhållsfond	393 793	218 000	252 090	155 750	

Rekommendationer och beslut:

- Alt 1: Höjning av årsavgifter med 2% från och med 2019-10-01
- Alt 2:
- Alt 3:

Eventuellt beslut att ändra årsavgift skall gälla fr.o.m	2019-	
--	-------	--

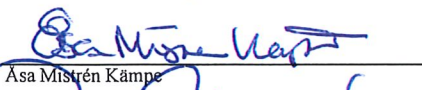
Meddelande till boende:

- Alternativ 1: Ombesörjs av Riksbyggen
- Alternativ 2: Ombesörjs av styrelsen

/ -2019


Henrik Nilsson


Ronny Millberg


Åsa Mistrén Kämpe


Pierre Berglund

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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 bostadsrättsföreningens 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 41

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Linköpingshus 41 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

