
Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Brf Linköpingshus 34

Org nr: 716425-9298



Kallelse och dagordning

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Linköpings nr 34 får härmed kalla föreningens medlemmar till ordinarie föreningsstämma som i år enbart kommer att hållas genom poströstning. Någon fysisk stämma kommer alltså inte att äga rum i år. Se bifogat informationsbrev och poströstningsblankett för ytterligare information.

Tid: 24 februari 2021, kl 18.30, enbart styrelsen möts för att fastställa röster och upprätta protokoll enligt gällande dagordning.

Plats: Poströstningstämma

Årsredovisning och revisionsberättelse samt information om av styrelsen till stämman hänskjutna frågor under punkt s) bifogas.

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 fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden:
 - 1) Beslut om stadgeändring till gällande regler och lagar
- t) Stämmans avslutande

Linköping 2021-01-19

Förslag till stadgeändring för BRF Linköpinghus nr 34 på stämman den 24/2 2021.

En lagändring kräver att vi ändrar våra stadgar gällande tillgängligheten av årsredovisning, revisionsberättelse och i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen.

I stadgarna för BRF Linköpinghus nr 34 står det under § 20 "Årsredovisning och revisionsberättelse skall hållas tillgängliga för medlemmarna", att

"Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast en (1) vecka före ordinarie föreningsstämma."

Förslag till ny lydelse i enlighet med gällande lag,

"Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma."

Motivering: En lagändring kräver att kallelsen till en bostadsrättsförenings extrastämma skall ske senast två (2) veckor före stämman. Våra stadgar uppfyller i sin nuvarande lydelse inte gällande lagstiftning och bör därför ändras så att de stämmer med den nya lagstiftningen. Dvs ordalydelsen "senast en (1) vecka före ordinarie stämma" ändras till "senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma".

Våra nuvarande stadgar finns i sin helhet på föreningen hemsida:

<https://linkopingshus34.bostadsratterna.se/>

Styrelsen för BRF Linköpingshus nr 34

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Linköpingshus 34 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-31. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-05.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Årets resultat är högre än föregående år främst på grund av lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån. Ett av föreningens lån har omsatts under verksamhetsåret per 2019-12-01. Lånet bands på 1 år, ränta 0,69%

Föreningens likviditet har under året förändrats från 149% till 267%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 086 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 040 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Idrottsskivnan 1 i Linköpings kommun med 123 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990-1991. Fastighetens adress är Kaptensgatan 1-17 (udda nummer), Överstegatan 2-18 (jämna nummer) och 28-30 samt Fridtunagatan 21-23.

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Östgöta.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	47
3 rum och kök	27
4 rum och kök	21
5 rum och kök	24

Total bostadsarea 10 420 m²

Årets taxeringsvärde 194 485 000 kr

Föregående års taxering 194 485 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 589 tkr och planerat underhåll för 559 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 120 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll, tkr	
Beskrivning	Belopp
Iordningsställande spaljéer m m	183
Ombyggnation avfallshantering Överstegatan	251
Utbyte takpannor	14
Markytor	111

För kommande räkenskapsår planeras åtgärder avseende relining avlopp och byte brunnslöck i garage, översyn undercentral och värmesystem, ny dagvattenbrunn Kaptensgatan 13, byte trapphusbelysning och fasadbelysning samt byte samtliga garageportar.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Sjö	Ordförande	2020
Jacob Löfvenberg	Sekreterare	2020
Magnus Pettersson	Vice ordförande	2020
Björn Gustafsson	Ledamot	2021
Dick Olsson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Malin Mattsson Höglund	Suppleant	2020
Eva Barbera	Suppleant	2020
Elin Johansson	Suppleant	2020
Liselotte Thyrén	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Charlotte Torstensson	Förtroendevald revisor	2020
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleant		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anita Arbrandt		2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Arbrandt		2020
Yngve Bäckwall		2020

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 164.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2003.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	9 807	9 648	9 394	9 417	9 451
Resultat efter finansiella poster	2 954	206	2 769	1 209	1 809
Balansomslutning	105 093	102 681	105 509	106 286	116 725
Soliditet %	43	42	40	37	33
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	818	818	818	818	818
Elkostnad, kr/m ² *	32	38	38	36	34
Värmekostnad, kr/m ²	83	85	94	92	92
Vattenkostnad, kr/m ²	23	27	25	26	28
Lån, kr/m ²	5 536	5 610	5 923	6 241	7 345

*Elkostnad, kr/m² är ett netto av elkostnader minus intäkter el, kr/m²

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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 449 986	7 212 547	21 843 742	205 917
Disposition enl. årsstämmobeslut			205 917	-205 917
Reservering underhållsfond		1 597 634	-1 597 634	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 801 484	1 801 484	
Årets resultat				2 953 801
Vid årets slut	13 449 986	7 008 697	22 253 508	2 953 801

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	22 253 508
Årets resultat	2 953 801
Summa	25 207 309

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	1 247 634
Avsättning till underhållsfond Panncentralen	350 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-558 532
Att balansera i ny räkning	24 168 207
Summa	25 207 309

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01	2018-09-01
		2020-08-31	2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 807 094	9 647 724
Övriga rörelseintäkter		58 808	67 888
Summa rörelseintäkter		9 865 902	9 715 612
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-4 214 569	-6 718 449
Övriga externa kostnader	Not 4	-510 883	-559 479
Personalkostnader	Not 5	-155 331	-178 800
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 085 892	-1 041 832
Summa rörelsekostnader		-5 966 675	-8 498 560
Rörelseresultat		3 899 227	1 217 052
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 836	10 306
Räntekostnader och liknande resultatposter		-974 263	-1 021 442
Summa finansiella poster		-945 427	-1 011 136
Resultat efter finansiella poster		2 953 801	205 916
Årets resultat		2 953 801	205 916

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	98 239 897	99 291 675
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	151 966	0
Summa materiella anläggningstillgångar		98 391 863	99 291 675
Summa anläggningstillgångar		98 391 863	99 291 675
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 315	1 605
Övriga fordringar		7 962	7 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	274 427	101 105
Summa kortfristiga fordringar		287 704	110 672
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 413 578	3 278 433
Summa kassa och bank		6 413 578	3 278 433
Summa omsättningstillgångar		6 701 281	3 389 105
Summa tillgångar		105 093 145	102 680 780

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 449 986	13 449 986
Fond för yttre underhåll	Not 9	7 008 697	7 212 547
Summa bundet eget kapital		20 458 683	20 662 533
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		22 253 508	21 843 742
Årets resultat		2 953 801	205 916
Summa fritt eget kapital		25 207 309	22 049 658
Summa eget kapital		45 665 992	42 712 191
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	56 918 811	57 686 442
Summa långfristiga skulder		56 918 811	57 686 442
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	767 676	767 676
Förskott från kunder		28 700	28 700
Leverantörsskulder		354 791	146 708
Skatteskulder		53 823	32 866
Övriga skulder		1 465	7 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	1 301 887	1 298 408
Summa kortfristiga skulder		2 508 342	2 282 147
Summa eget kapital och skulder		105 093 145	102 680 780

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	1,04%
Standardförbättringar	Linjär	5-6,67%
Installationer	Linjär	20%

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 521 609	8 521 625
Hyror, lokaler	587 323	583 766
Hyror, garage	299 539	294 175
Hyror, p-platser	8 937	10 320
Hyror, övriga	24 600	25 025
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 684	-27 640
Elavgifter*	380 770	240 453
Summa nettoomsättning	9 807 094	9 647 724

*Elavgifter avser individuell mätning av medlemmarnas förbrukning.

Not 3 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-558 532	-1 801 484
Reparationer	-589 120	-1 813 338
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-240 617	-234 221
Försäkringspremier	-109 111	-104 592
Kabel- och digital-TV	-137 925	-136 715
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 843	-12 223
Serviceavtal IMD, fågelskydd och portservice	-26 281	-12 706
Sotning	-6 981	0
Hiss-service	-67 539	-120 464
Besiktning taksäkerhet	-9 900	0
Snö- och halkbekämpning	-7 395	-12 218
Drift och förbrukning, övrigt	-4 598	-13 394
Förbrukningsinventarier/material	-18 598	0
Vatten	-237 761	-285 656
Fastighetsel	-717 239	-639 153
Uppvärmning	-860 681	-881 396
Sophantering och återvinning	-205 020	-222 185
Förvaltningsarvode drift	-400 427	-428 703
Summa driftkostnader	-4 214 569	-6 718 449

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-271 322	-237 269
IT-kostnader	-139 768	-173 610
Arvode, yrkesrevisorer	-12 038	-12 744
Övriga förvaltningskostnader	-9 351	-45 210
Kreditupplysningar	-2 985	-2 790
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 486	-6 744
Kontorsmateriel	-3 027	0
Telefon och porto	-40 705	-30 658
Medlems- och föreningsavgifter	-8 090	-10 537
Konsultarvoden	0	-33 701
Bankkostnader	-1 910	-4 066
Övriga externa kostnader	-2 200	-2 150
Summa övriga externa kostnader	-510 883	-559 479

Not 5 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-67 580	-70 000
Sammanträdesarvoden	-47 028	-47 070
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 430	-29 230
Sociala kostnader	-34 293	-32 500
Summa personalkostnader	-155 331	-178 800

Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	124 685 986	124 685 986
Mark	5 275 000	5 275 000
Tillkommande utgifter	361 600	0
	130 322 586	129 960 986
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	361 600
	0	361 600
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	130 322 586	130 322 586
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-31 018 832	-29 989 079
Tillkommande utgifter	-12 079	0
	-31 030 911	-29 989 079
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 029 754	-1 029 753
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-22 024	-12 079
	-1 051 778	-1 041 832
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-32 082 689	-31 030 911
Restvärde enligt plan vid årets slut	98 239 897	99 291 675
Varav		
Byggnader	92 637 400	93 667 154
Mark	5 275 000	5 275 000
Tillkommande utgifter	327 497	349 521
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	194 485 000	194 485 000
varav byggnader	114 221 000	114 221 000
varav mark	80 264 000	80 264 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Installationer	338 401	338 401
	338 401	338 401
Årets anskaffningar		
Installationer, laddstolpar	186 081	0
	186 081	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	524 482	338 401
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-338 401	-338 401
	-338 401	-338 401
Årets avskrivningar		
Installationer, laddstolpar	-34 115	0
	-34 115	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-372 516	-338 401
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-372 516	-338 401
Restvärde enligt plan vid årets slut	151 966	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna hyresintäkter	3 121	3 121
Upplupna ränteintäkter	4 807	0
Förutbetalda försäkringspremier	36 956	35 198
Förutbetalda förvaltningsarvoden	207 444	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 099	62 786
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	274 427	101 105

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Fond för yttre underhåll	4 057 389	4 611 239
Underhållsfond Panncentralen	2 951 308	2 601 308
Summa fond för yttre underhåll	7 008 697	7 212 547

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	57 686 487	58 454 118
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-767 676	-767 676
Långfristig skuld vid årets slut	56 918 811	57 686 442

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,69%	2020-11-30	8 254 710,00	0,00	188 680,00	8 066 030,00
DANSKE BANK	1,05%	2021-03-31	3 216 980,00	0,00	188 635,00	3 028 345,00
DANSKE BANK	1,47%	2021-12-30	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,94%	2023-03-01	18 002 500,00	0,00	190 000,00	17 812 500,00
STADSHYPOTEK	1,96%	2023-03-01	18 979 928,00	0,00	200 316,00	18 779 612,00
Summa			58 454 118,00	0,00	767 631,00	57 686 487,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 767 676 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 767 676 kr årligen. Resterande skuld 53 848 107 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

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

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	172 245	171 895
Upplupna driftskostnader	144 842	0
Upplupna revisionsarvoden	12 688	13 000
Upplupna arvoden och sociala avgifter till styrelse och föreningsrevisor	152 349	152 313
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 019	296 800
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	723 744	664 400
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 301 887	1 298 408

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	113 691 000	113 691 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Linköping den 17 november 2020



Bo Sjö
Ordförande



Magnus Pettersson



Dick Olsson



Jacob Löfvenberg



Björn Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 7 / 12 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor



Ann-Charlotte Torstensson
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Linköpingshus nr 34
Org. nr. 716425-9298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 2019-09-01 -- 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 tryggt 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 bostadsrättslagen.

Norrköping den 7/12-2020
Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i Brf Linköpingshus nr 34, organisationsnummer 716425-9298

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Brf Linköpingshus nr 34 för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31. 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 28 /12 2020



Ann-Charlotte Torstensson
Föreningsrevisor

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 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.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Brf Linköpingshus 34

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Linköpingshus 34 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

