Riksbyggen
Rum för hela livet

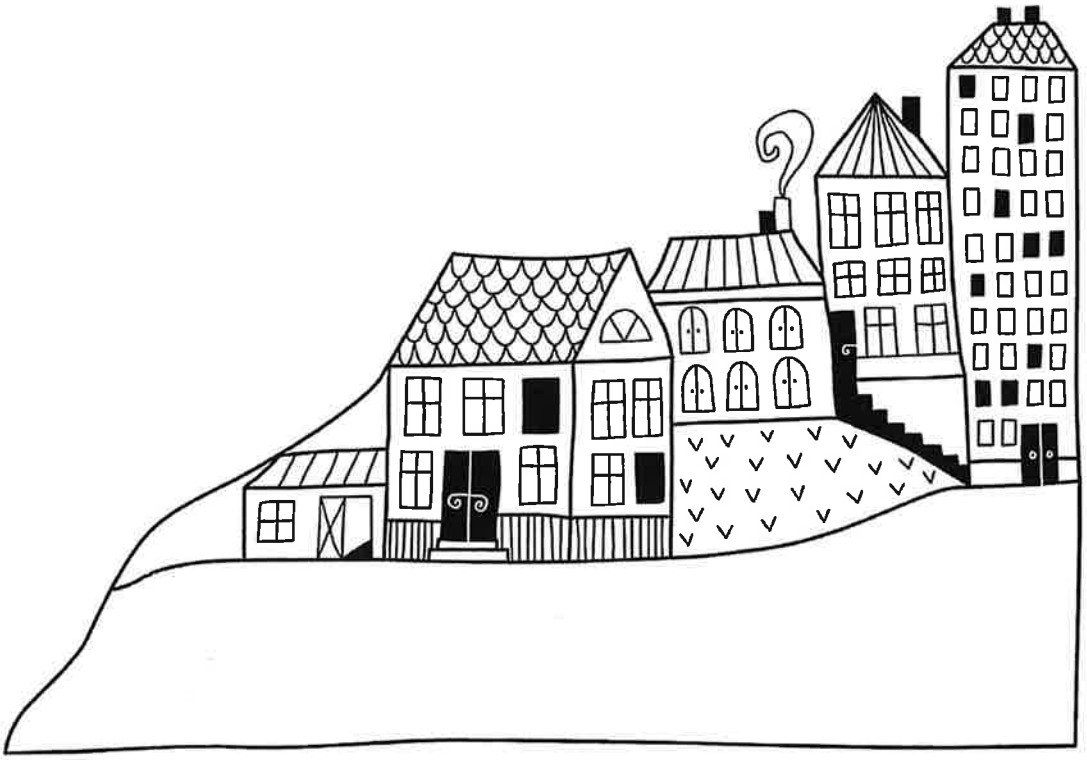
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Linköpingshus 10
Org nr: 722000-2120

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Noter 12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Linköpingshus 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 till 2019-06-30

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.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-07-20.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på kostnader för genomfört planerat underhåll. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. tidigare amortering.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 647% till 632%.

I resultatet ingår avskrivningar med 867 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 688 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 189 m², vilket motsvarar 8 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Ordinatan 4, Observatoriet 1, Objektet 1 och Operetten 1 i Linköpings Kommun med 380 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1953-1956. Fastighetens adress är Åbylundsgatan 30-52, 21-35, 37-45, 54-76 och Skomakaregatan 1-11.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	56	
2 rum och kök	229	
3 rum och kök	77	
4 rum och kök	18	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	5	
Antal garage	157	
Antal p-platser	175	

Total bostadsarea	22 099 m²

Årets taxeringsvärde	285 311 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	198 214 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,97 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Linköpings Kommun. 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 371 och planerat underhåll för 2 328. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Golv föreningslokal	8 423 kr
Gemensamma utrymmen målning	2 021 233 kr
Radonåtgärder	291 091 kr
Markytor asfaltering	6 964 kr

Planerat Underhåll	År
Målningsarbete	2020/2021
Garageportar	2020/2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Karlsson	Ordförande	2020
Alexander Öhrling	Ledamot	2019
Peter Klasson	Ledamot	2019
Sven Melin	Ledamot	2020
Daniel Nordström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Charlotte Jarl	Suppleant	2019
Niklas Johansson	Suppleant	2019
Erik Pettersson	Suppleant	2020
Daniel Klasson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Ström	Förtroendevald revisor	2019
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Bejbro	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Liselott Schröder	2019
Jennie Schagerlind	2019

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 573 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 94 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 75 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 592 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-01-01 då den höjdes med 3 %.

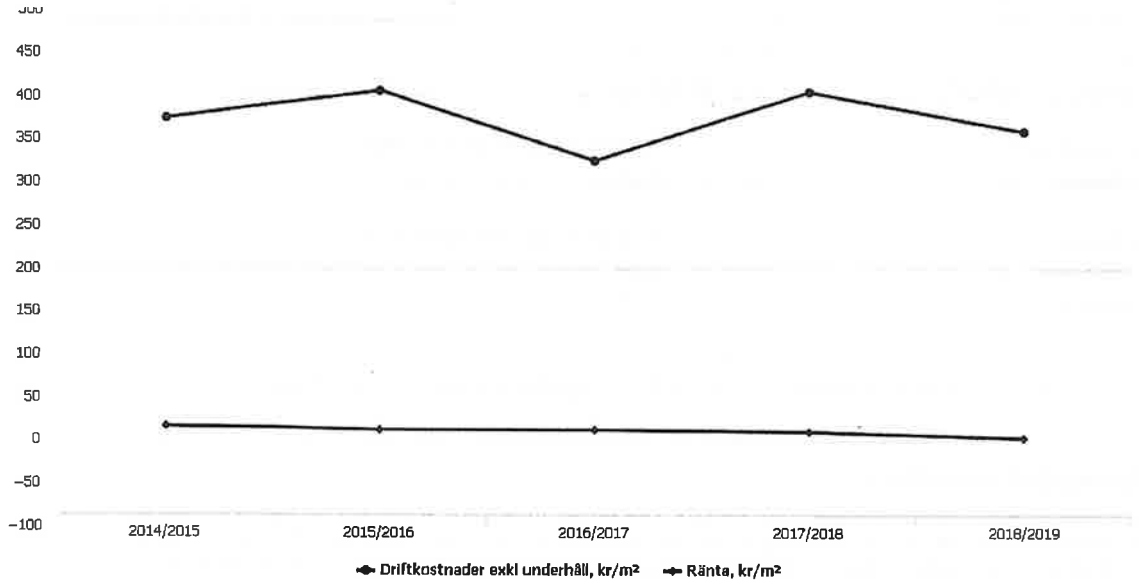
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 495 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 46 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 46 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	11 847	11 852	12 725	12 647	12 655
Resultat efter finansiella poster	-179	606	1 341	1 235	1 203
Avsättning till underhållsfond kr/m²	64	64	64	64	64
Balansomslutning	30 191	30 183	29 767	29 845	28 980
Soliditet %	63	63	62	57	55
Likviditet %	632	647	541	363	534
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	359	405	325	406	374
Ränta, kr/m²	3	10	12	12	16
Underhållsfond, kr/m²	504	539	397	257	266
Lån, kr/m²	407	407	407	414	530



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 inklusive egen kapitalandel i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	620 213	1 945 900	11 921 774	4 011 266	605 835
Disposition enl. årsstämmobeslut				605 835	-605 835
Reservering underhållsfond			1 537 900	-1 537 900	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 327 712	2 327 712	
Årets resultat					-178 809
Vid årets slut	**620 213**	**1 945 900**	**11 131 962**	**5 406 913**	**-178 809**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	4 617 101
Årets resultat	-178 809
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 537 900
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 327 712
Summa	**5 228 103**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning	**5 228 103**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 847 177	11 851 795
Övriga rörelseintäkter		931 958	923 058
Summa rörelseintäkter		**12 779 135**	**12 774 853**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-10 271 220	-9 253 506
Övriga externa kostnader	Not 4	-2 163 473	-2 130 890
Personalkostnader	Not 5	-162 633	-153 460
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-866 606	-986 658
Summa rörelsekostnader		**-13 463 931**	**-12 524 513**
Rörelseresultat		**-684 796**	**250 340**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	552 576	552 576
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 640	31 443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 230	-228 524
Summa finansiella poster		**505 986**	**355 495**
Resultat efter finansiella poster		**-178 809**	**605 835**
Årets resultat		**-178 809**	**605 835**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	9 915 606	10 697 507
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	206 221	290 925
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 121 826**	**10 988 432**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	5 756 000	5 756 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 756 000**	**5 756 000**
Summa anläggningstillgångar		**15 877 826**	**16 744 432**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 970	0
Övriga fordringar		5 835	27 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	356 717	754 744
Summa kortfristiga fordringar		**366 522**	**782 691**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	13 947 132	12 655 659
Summa kassa och bank		**13 947 132**	**12 655 659**
Summa omsättningstillgångar		**14 313 654**	**13 438 350**
Summa tillgångar		**30 191 480**	**30 182 782**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 566 113	2 566 113
Fond för yttre underhåll		11 131 962	11 921 774
Summa bundet eget kapital		**13 698 075**	**14 487 887**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 406 913	4 011 266
Årets resultat		-178 809	605 835
Summa fritt eget kapital		**5 228 103**	**4 617 101**
Summa eget kapital		**18 926 179**	**19 104 988**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 000 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder		**9 000 000**	**9 000 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		717 276	457 075
Skatteskulder		30 046	49 224
Övriga skulder		4 306	24 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 513 673	1 546 597
Summa kortfristiga skulder		**2 265 301**	**2 077 794**
Summa eget kapital och skulder		**30 191 480**	**30 182 782**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Inventarier & verktyg	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 938 852	10 938 852
Hyror, lokaler	469 922	464 850
Hyror, garage	361 403	362 849
Hyror, p-platser	155 952	160 606
Hyror, övriga	0	4 100
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-61 428	-55 007
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-15 906	-13 915
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 618	-10 540
Summa nettoomsättning	**11 847 177**	**11 851 795**

Not 3 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-2 327 712	-358 147
Reparationer	-371 493	-823 735
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-576 370	-568 060
Försäkringspremier	-314 343	-296 553
Kabel- och digital-TV	-635 233	-625 769
Pcb/Radonsanering	0	-81 423
Återbäring från Riksbyggen	36 200	42 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 175	-6 324
Sotning	0	-94 374
Obligatoriska besiktningar	-13 449	-48 333
Bevakningskostnader	-4 970	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 530	-4 064
Snö- och halkbekämpning	-795	-19 473
Vatten	-549 487	-552 224
Fastighetsel	-343 759	-319 625
Uppvärmning	-2 979 257	-3 217 364
Sophantering och återvinning	-288 283	-281 965
Förvaltningsarvode drift	-1 879 562	-1 804 137
Trädgårdsskötsel extradebitering	0	-194 435
Summa driftkostnader	**-10 271 220**	**-9 253 506**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 175 048	-1 134 872
Bredbandskostnader	-763 230	-772 083
Arvode, yrkesrevisorer	-21 261	-18 750
Kreditupplysningar	-2 688	-1 555
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-78 420	-102 326
Representation	-17 109	-10 686
Kontorsmateriel	-10 475	-13 663
Telefon och porto	-383	-6 577
Medlems- och föreningsavgifter	-19 000	-19 000
Köpta tjänster	-993	-993
Konsultarvoden	-44 103	0
Bankkostnader	-1 750	-2 525
Förbrukningsinventarier	-23 026	-46 961
Övriga externa kostnader	-5 986	-900
Summa övriga externa kostnader	**-2 163 473**	**-2 130 890**

Not 5 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-93 000	-91 000
Sammanträdesarvoden	-32 085	-27 655
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 571	-4 209
Sociala kostnader	-28 977	-30 596
Summa personalkostnader	**-162 633**	**-153 460**

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-478 220	-606 188
Avskrivningar tillkommande utgifter	-303 682	-303 682
Avskrivning Maskiner och inventarier	-84 704	-76 787
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-866 606**	**-986 658**

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen via garantikapitalbevis	552 576	552 576
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**552 576**	**552 576**

P

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	28 186	31 349
Ränteintäkter från kortfristiga fordringar	454	95
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**28 640**	**31 443**

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	60 568 328	60 568 328
Mark	666 300	666 300
Standardförbättringar	16 695 610	16 695 610
	77 930 238	**77 930 238**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**77 930 238**	**77 930 238**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-60 090 108	-59 483 920
Standardförbättringar	-7 142 622	-6 838 940
	- 67 232 730	**- 66 322 860**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-478 220	-606 188
Årets avskrivning standardförbättringar	-303 682	-303 682
	- 781 902	**- 909 870**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 68 014 632**	**- 67 232 730**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**9 915 606**	**10 697 508**
Varav		
Byggnader	0	478 220
Mark	666 300	666 300
Standardförbättringar	9 249 306	9 552 988
Taxeringsvärden		
Bostäder	280 000 000	194 000 000
Lokaler	5 311 000	4 214 000
Totalt taxeringsvärde	**198 214 000**	**198 214 000**
varav byggnader	*179 542 000*	*144 998 000*
varav mark	*105 769 000*	*53 216 000*

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	609 538	372 038
	609 538	**372 038**
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	237 500
	0	**237 500**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**609 538**	**609 538**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-318 613	-241 826
	- 318 613	**- 241 826**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-84 704	-76 787
	- 84 704	**- 76 787**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-403 317	-318 613
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 403 317**	**- 318 613**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**206 221**	**290 925**
Varav		
Inventarier och verktyg	206 221	290 925

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Andelar i Riksbyggen via garantikapitalbevis	5 756 000	5 756 000
Summa övriga fordringar	**5 756 000**	**5 756 000**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	14 003	15 197
Förutbetald kabel-tv-avgift	342 714	186 971
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	552 576
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**356 717**	**754 744**

Not 13 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	8 068 248	8 038 867
Transaktionskonto	5 875 884	4 613 791
Summa kassa och bank	**13 947 132**	**12 655 659**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	9 000 000	9 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	**9 000 000**	**9 000 000**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,82%	2019-09-28	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
Summa			**9 000 000,00**	**0,00**	**0,00**	**9 000 000,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 000 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	74 840	74 416
Upplupna elkostnader	22 164	46 118
Upplupna vattenavgifter	68 012	54 914
Upplupna värmekostnader	119 411	119 480
Upplupna kostnader för renhållning	22 947	18 801
Upplupna revisionsarvoden	21 200	21 000
Upplupna styrelsearvoden	152 516	148 571
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 032 583	1 063 297
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 513 673**	**1 546 597**

Not Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	59 561 700	59 561 700

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Christer Karlsson

Alexander Öhrling

Peter Klasson

Sven Melin

Daniel Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats 20191014 20140928

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

Björn Ström
Förtroendevald revisor

RBF Linköpingshus 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Linköpingshus 10 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.

GrantThornton

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Linköpingshus 10
Org. nr. 722000-2120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

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 30 juni 2019 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.

Grant Thornton

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 samt av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 14 oktober 2019

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i BRF Linköpingshus 10, organisationsnummer 722000-2120

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Linköpingshus 10 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30. 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 26/ 9 2019

Björn Ström

Föreningsrevisor

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet