

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RB Brf Eken Linköping  
Org nr: 722000-3110





# Kallelse till ordinarie föreningsstämma

**Datum** Torsdagen den 23 november 2023  
**Tid** 18:00  
**Plats** Blästadskolans matsal

**Dagordning** § 59 i stadgarna

## Dagordning ordinarie föreningsstämma 2023-11-23

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:

1. Den 1 januari 2023 skedde en del ändringar i bostadsrättslagen. Med anledning av det har Riksbyggen uppdaterat sina normalstadgar. Styrelsen föreslår att föreningsstämman antar Riksbyggens nya normalstadgar enligt bilaga 1 som finns att tillgå på Mitt Riksbyggen. En översikt av ändringarna finns i bilaga 2 som skickas ut till respektive medlem.

Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):

1. Inga

- t) Stämmans avslutande

---

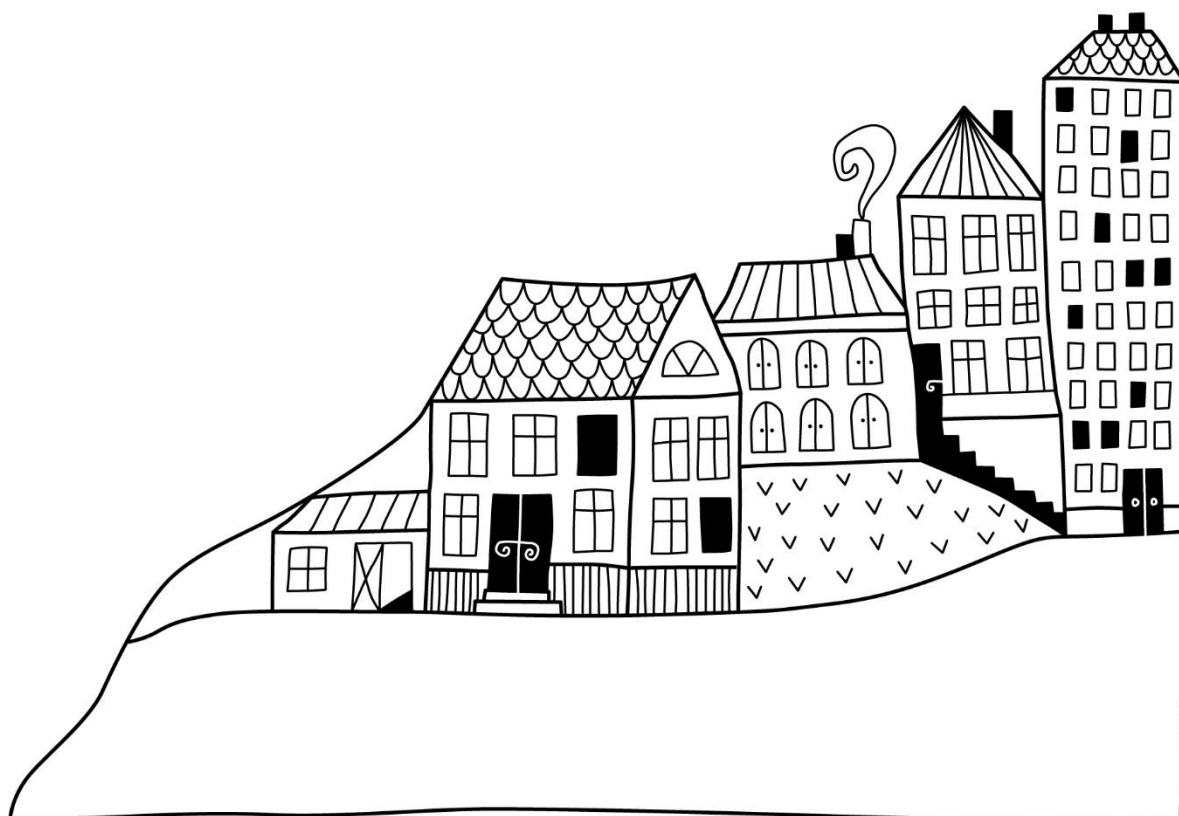
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Eken får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 har sitt säte i Linköpings kommun.

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

Under år 2023 bytte föreningen namn till RB Brf Eken Linköping.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 176% till 125%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 380 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 919 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rökhålet 2 och Rökrummet 91 i Linköpings kommun med 207 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1973-1974. Fastighetens adress är Järdalavägen 98-104 och 108-114, jämna nummer.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via RB-försäkring.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	4
1 rum och kök	11
2 rum och kök	59
3 rum och kök	77
4 rum och kök	56



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	10
Antal garage	122
Antal p-platser	118

Total bostadsarea 14 958 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 197 015 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 197 015 000 kr

Riksbyggens kontor i MO Västra Östergötland 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 676 tkr och planerat underhåll för 323 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Avsättning till underhållsfond har skett enligt upprättad underhållsplan på 30-år för den del av åtgärderna som inte identifierats som komponent.



**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Målning	2018/2019
Hissar	2018/2019
Garage	2018/2019
Byte golvbrunn	2019/2020
Installationer	2019/2020
Markytor	2019/2020
Lokaler	2020/2021
Byte golvbrunn	2020/2021
Hissar	2020/2021
Installation värme	2020/2021
Garage & p-platser	2020/2021
Gemensamma utrymmen (soprum, målning lägenhetsdörrar dörrar & hissar)	2021/2022
Installationer (filterbyte)	2021/2022

**Årets utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamhetslokal	124 847
Filterbyte	38 685
Markytor	150 545
Kärلتvätt	9 138

Utöver detta har föreningen investerat i:

Nya garageportar, källardörrar och bokningstavlor. De slutförda investeringarna uppgår till sammanlagt 4,3 mkr och har redovisats som nya komponenter.

Pågående projekt vid bokslutstillfället är värmebalansering, för att sänka temperatur i övriga fastigheten samt installation av laddstolpar.



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jan Johansson	Ordförande	2023
Kennet Valdna	Sekreterare	2023
Birgitta Björk	Vice ordförande	2024
Mikael Karlsson	Ledamot	2023
Kerstin Karlsson	Ledamot	2024
Royne Johansson	Ledamot	2024
Matthias Thorén	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ingvar Karlsson	Suppleant	2023
Monika Kowalik	Suppleant	2023
Peter Svensson	Suppleant	2023
Homa Gimenez	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Maria Johanson, tidigare Grant Thornton AB	Auktoriserad revisor
Hans Möller	Förtroendevald revisor
Björn Johansson	Förtroendevald revisorssuppleant

## Valberedning

Klas Lindberg (avgått under året)  
Ritva Kleman (avgått under året)

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under rådande omständigheter på världsmarknaden har elpriset höjts markant under året, vilket resulterar i höjda elkostnader. Även låneräntorna har höjts väsentligt under året. Styrelsen följer händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 276 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 281 personer.

Efter att ha antagit budgeten för kommande räkenskapsår har styrelsen beslutat om en höjning på 1% fr.o.m. 1/7-2023.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 705 kr/m<sup>2</sup>/år.

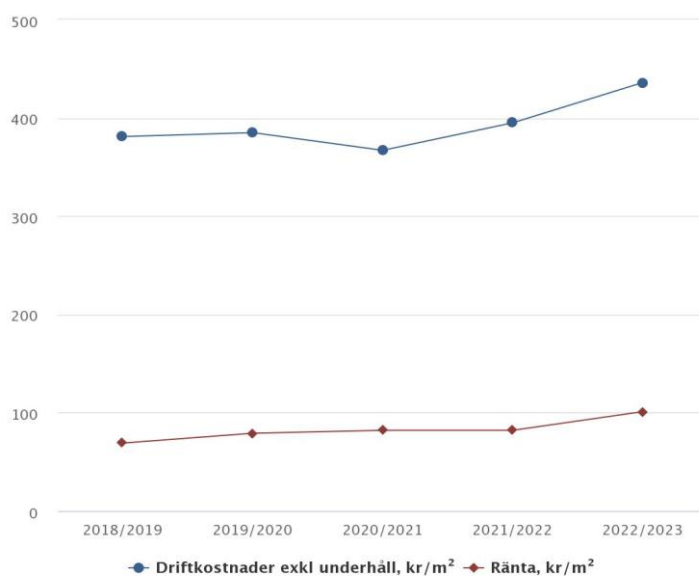
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)





## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	11 298	11 129	11 121	11 025	10 449
Resultat efter finansiella poster	539	1 107	1 557	1 312	368
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	19	19	19	19	0
Balansomslutning	89 656	90 196	88 666	88 216	78 588
Soliditet %	20	19	18	16	17
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	18	14	35	-	-
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar	125	176	289	146	300
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	436	395	367	385	381
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	101	82	82	79	69
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	542	545	539	540	530
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 693	4 722	4 750	4 577	4 253



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	517 937	1 835 000	8 148 648	5 602 176	1 106 816
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 106 816	-1 106 816
Reservering underhållsfond			280 000	-280 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-323 215	323 215	
Årets resultat					539 408
<b>Vid årets slut</b>	<b>517 937</b>	<b>1 835 000</b>	<b>8 105 433</b>	<b>6 752 207</b>	<b>539 408</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 708 992
Årets resultat	539 408
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-280 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	323 215
<b>Summa</b>	<b>7 291 615</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **7 291 615**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 297 635	11 129 358
Övriga rörelseintäkter		739 274	101 282
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 036 909</b>	<b>11 230 640</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-6 834 537	-6 106 148
Övriga externa kostnader	Not 4	-493 579	-425 050
Personalkostnader	Not 5	-323 945	-254 068
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 380 041	-2 209 153
Övriga rörelsekostnader		0	-1 860
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 032 102</b>	<b>-8 996 279</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 004 807</b>	<b>2 234 361</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	14 260	68 448
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 663	2 452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 504 321	-1 198 445
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 465 398</b>	<b>-1 127 545</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>539 408</b>	<b>1 106 816</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>539 408</b>	<b>1 106 816</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	83 996 385	82 159 634
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	84 049	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	2 195 225	2 414 873
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>86 275 659</b>	<b>84 574 507</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		713 000	713 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>713 000</b>	<b>713 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>86 988 659</b>	<b>85 287 507</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		341 196	0
Övriga fordringar		2 158	2 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	500 839	439 471
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>844 193</b>	<b>441 566</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	1 823 354	4 466 590
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 823 354</b>	<b>4 466 590</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 667 547</b>	<b>4 908 157</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>89 656 206</b>	<b>90 195 664</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	2 352 937	2 352 937	
Fond för yttre underhåll	8 105 433	8 148 648	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 458 370</b>	<b>10 501 585</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	6 752 207	5 602 176	
Årets resultat	539 408	1 106 816	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 291 616</b>	<b>6 708 992</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>17 749 986</b>	<b>17 210 577</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	56 925 673	37 524 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 925 673</b>	<b>37 524 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 275 883	33 101 631
Leverantörsskulder		215 373	1 111 080
Skatteskulder		36 717	28 126
Övriga skulder		122 163	86 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 330 411	1 133 006
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 980 547</b>	<b>35 460 587</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>89 656 206</b>	<b>90 195 664</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	80-100
Markanläggningar	Linjär	50
Komponenter/standardförbättringar	Linjär	14-50
Inventarier & verktyg	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 546 598	10 471 812
Hyror, lokaler	24 660	23 316
Hyror, garage	506 517	419 675
Hyror, p-platser	162 367	162 492
Hyror, övriga	75 447	67 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 688	-1 344
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 400	-8 714
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 066	-6 579
Elavgifter	1 200	1 200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>11 297 635</b>	<b>11 129 358</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-323 215	-193 167
Reparationer	-675 819	-851 569
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-360 377	-347 621
Försäkringspremier	-314 778	-296 452
Digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	-621 092	-592 118
Återbäring från Riksbyggen	3 100	3 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 050	-931
Serviceavtal	0*	-28 334
Sotning	0	-1 100
Obligatoriska besiktningar	-159 314	-23 786
Bevakningskostnader	-85 447	-95 347
Övriga utgifter, köpta tjänster	-136 838	-53 196
Snö- och halkbekämpning	-193 463	-142 813
Statuskontroll	-6 744	0
Förbrukningsinventarier	-150 728	-99 781
Vatten	-278 278	-296 310
Fastighetsel	-1 603 326	-1 108 854
Uppvärmning	-876 865	-1 021 661
Sophantering och återvinning	-232 697	-203 190
Förvaltningsarvode drift	-815 606	-753 619
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 834 537</b>	<b>-6 106 148</b>

\*Föregående räkenskapsår låg ett kvartal av tjänsten Färdigt Ljus Guld under serviceavtal, men är i år tillsammans med övriga kvartal bokad under övriga utgifter, köpta tjänster.



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-308 363	-299 945
Lokalkostnader	-3 960	-1 620
Hyra inventarier & verktyg	-6 004	-3 446
IT-kostnader	0	-516
Arvode, yrkesrevisorer	-19 969	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-15 630	-19 692
Kreditupplysningar	-2 365	-448
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 633	-35 140
Representation	-62 248*	-10 662
Kontorsmateriel	-4 020	-1 606
Telefon och porto	0	-1 339
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3
Medlems- och föreningsavgifter	-10 350	-10 350
Konsultarvoden	0	-18 460
Bankkostnader	-4 225	-3 650
Övriga externa kostnader	-14 813	-173
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-493 579</b>	<b>-425 050</b>

\*Augustifest, grillfest, mat vid vårstädning etc.

#### Not 5 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-157 500	-96 600
Sammanträdesarvoden	-50 925	-54 351
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-81 017	-72 915
Övriga kostnadsersättningar	0	-294
Sociala kostnader	-34 503	-29 908
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-323 945</b>	<b>-254 068</b>

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 292 452	-2 191 141
Avskrivning Markanläggningar	-74 658	-18 011
Avskrivning Maskiner och inventarier	-12 931	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 380 041</b>	<b>-2 209 153</b>

#### Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen via garantikapitalbevis	14 260	68 448
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>14 260</b>	<b>68 448</b>





## Not 8 Byggnader och mark Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	99 700 382	97 332 829
Mark	1 120 250	1 120 250
Markanläggning	800 000	800 000
	<b>101 620 632</b>	<b>99 253 079</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	1 484 800	2 367 553
Markanläggning	2 719 061	0
	<b>4 203 861</b>	<b>2 367 553</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>105 824 493</b>	<b>101 620 632</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-19 082 941	-16 891 799
Markanläggningar	-378 056	-360 045
	<b>-19 460 997</b>	<b>-17 251 844</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 292 452	-2 191 141
Årets avskrivning markanläggningar	-74 658	-18 011
	<b>-2 367 110</b>	<b>-2 209 152</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-21 828 107</b>	<b>-19 460 996</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>83 996 384</b>	<b>82 159 635</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	79 809 788	80 617 441
Mark	1 120 250	1 120 250
Markanläggningar	3 066 346	421 944
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	194 000 000	194 000 000
Lokaler	3 015 000	3 015 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>197 015 000</b>	<b>197 015 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>138 550 000</i>	<i>138 550 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>58 465 000</i>	<i>58 465 000</i>



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	96 980	0
	<b>96 980</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>96 980</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-12 931	0
	<b>-12 931</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-12 931	0
	<b>-12 931</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-12 931</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>84 049</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	84 049	0

**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Upparbetade kostnader Värmeoptimering	0	366 569
Upparbetade kostnader garageportar	2 414 872	0
	<b>2 414 872</b>	<b>366 569</b>
<b>Förändringar under året</b>		
Färdigställande värmeoptimering	0	-366 569
Upparbetade kostnader garageportar	0	2 414 872
Färdigställande garageportar	-2 414 872	0
Upparbetade kostnader laddstolpar	962 935	0
Upparbetade kostnader Värmeoptimering (Tillkommande)	1 232 290	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 195 225</b>	<b>2 414 872</b>



**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	166 417	148 361
Förutbetalt förvaltningsarvode	79 209	74 973
Förutbetalda avgifter för digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	132 773	148 637
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 441	67 500
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>500 839</b>	<b>439 471</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	0	10 000
Bankmedel	8 124	18 805
Transaktionskonto	1 815 229	4 437 785
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 823 354</b>	<b>4 466 590</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	70 201 556	70 626 131
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 015	-182 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 035 868	-32 919 631
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>56 925 673</b>	<b>37 524 500</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,06%	2022-09-30	1 880 550,00	-1 869 680,00	10 870,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,05%	2022-09-30	1 844 545,00	-1 833 088,00	11 457,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,05%	2023-09-30	0,00	3 702 768,00	66 900,00	3 635 868,00
STADSHYPOTEK	4,00%	2023-09-30	9 500 000,00	0,00	100 000,00	9 400 000,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2024-01-30	8 050 500,00	0,00	50 000,00	8 000 500,00
STADSHYPOTEK	4,36%	2024-03-01	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2025-04-30	2 781 240,00	0,00	28 380,00	2 752 860,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2025-06-30	2 314 760,00	0,00	23 620,00	2 291 140,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2025-09-01	2 947 500,00	0,00	30 000,00	2 917 500,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-09-01	4 712 500,00	0,00	50 000,00	4 662 500,00
STADSHYPOTEK	4,06%	2026-04-30	4 694 536,00	0,00	53 348,00	4 641 188,00
STADSHYPOTEK	2,33%	2026-09-01	16 900 000,00	0,00	0,00	16 900 000,00
<b>Summa</b>			<b>70 626 131,00</b>	<b>0,00</b>	<b>424 575,00</b>	<b>70 201 556,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår har föreningen 2 rörliga lån med slutbetalningsdag. Dessa redovisas som kortfristiga enligt god redovisningssed men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 429 215 kr årligen.



**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Upplupna räntekostnader	77 208	61 465
Upplupna elkostnader	45 113	37 717
Upplupna vattenavgifter	23 017	21 853
Upplupna värmekostnader	39 627	48 618
Upplupna kostnader för renhållning	20 838	19 191
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 265	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 119	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	969 224	944 162
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 330 411</b>	<b>1 133 006</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Fastighetsinteckning	71 496 000	71 496 000



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Linköping Datum (enligt digital signering)

\_\_\_\_\_  
Jan Johansson

\_\_\_\_\_  
Kennet Valdna

\_\_\_\_\_  
Birgitta Björk

\_\_\_\_\_  
Kerstin Karlsson

\_\_\_\_\_  
Mikael Karlsson

\_\_\_\_\_  
Royne Johansson

\_\_\_\_\_  
Matthias Thorén

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

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

\_\_\_\_\_  
Björn Johansson (ersätter Hans Möller)  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557502988637

## Dokument

Årsredovisning RB Brf Eken (2022-2023)  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2023-10-19 09:16:24 CEST (+0200) av Matthias  
Thorén (MT)  
Färdigställt 2023-10-23 09:39:49 CEST (+0200)

## Signerare

Matthias Thorén (MT)  
Riksbyggen  
matthias.thoren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Matthias Jan Axel Thorén"  
Signerade 2023-10-19 09:18:30 CEST (+0200)

Jan Johansson (JJ)  
jan-ove.johansson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan  
Ove Johansson"  
Signerade 2023-10-19 10:45:40 CEST (+0200)

Kennet Valdna (KV)  
alfkennet@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KENNETH VALDNA"  
Signerade 2023-10-19 11:44:56 CEST (+0200)

Birgitta Björk (BB)  
birgittabjork13@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Birgitta Viola Marianne Björk"  
Signerade 2023-10-19 13:38:11 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557502988637

Kerstin Karlsson (KK)  
kerstin\_karlsson@mail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KERSTIN KARLSSON"  
Signerade 2023-10-19 12:23:22 CEST (+0200)

Mikael Karlsson (MK)  
micke@koaxial.net



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Mikael Roland Ture Karlsson"  
Signerade 2023-10-19 12:17:22 CEST (+0200)

Royne Johansson (RJ)  
royneg50@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROYNE JOHANSSON"  
Signerade 2023-10-19 16:30:00 CEST (+0200)

Björn Johansson (BJ)  
bjornjohansson589@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BJÖRN JOHANSSON"  
Signerade 2023-10-21 13:13:40 CEST (+0200)

Maria Johansson (MJ)  
maria@blix-revision.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maria Eva-Lotta Johansson"  
Signerade 2023-10-23 09:39:49 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557502988637

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB Brf Eken Linköping  
Org. nr. 722000-3110

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 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 uppger, 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2022/2023 samt av förslaget till dispositioner 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.



# Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RB Brf Eken, organisationsnummer 722000-3110.

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Eken för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30. 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

Datum (enligt digital signering)

Björn Johansson (ersätter Hans Möller)

Föreningsrevisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557502988899

## Dokument

### Rapport föreningsrevisor Eken

Huvuddokument

1 sida

*Startades 2023-10-19 09:17:47 CEST (+0200) av Matthias Thorén (MT)*

*Färdigställt 2023-10-19 09:20:29 CEST (+0200)*

## Initierare

### Matthias Thorén (MT)

Riksbyggen

*matthias.thoren@riksbyggen.se*

## Signerare

### Björn Johansson (BJ)

*bjornjohansson589@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"BJÖRN JOHANSSON"*

*Signerade 2023-10-19 09:20:29 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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



---

# RB Brf Eken Linköping

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Eken Linköping 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](http://www.riksbyggen.se)

