

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Brf Linköpingshus 34
Org nr: 716425-9298



BRF Linköpingshus 34

Anmälan till föreningsstämman 2025-02-05, kl 18:30

Efter avslutade mötesförhandlingar bjuder föreningen på lättare förtäring varför anmälan rekommenderas. Anmälan kan lämnas

- i styrelsens brevlåda vid ingången till undercentralen, Överstegatan 6,
- eller till Bo Sjö, Överstegatan 30 eller någon annan i styrelsen
- eller på mejl till: bosjo56@gmail.com

Senaste anmälningsdatum är **28 januari** 2025.

Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

Namn

Kallelse och dagordning

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Linköpings nr 34 får härmed kalla föreningens medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Tid: onsdagen den 5 februari 2025, klockan 18.30.

Plats: Överstens trygghetsboende, Överstegatan 22. Ingång genom dörren till höger om den stora entrén på hörnet. Enklare förtäring erbjuds efter stämman.

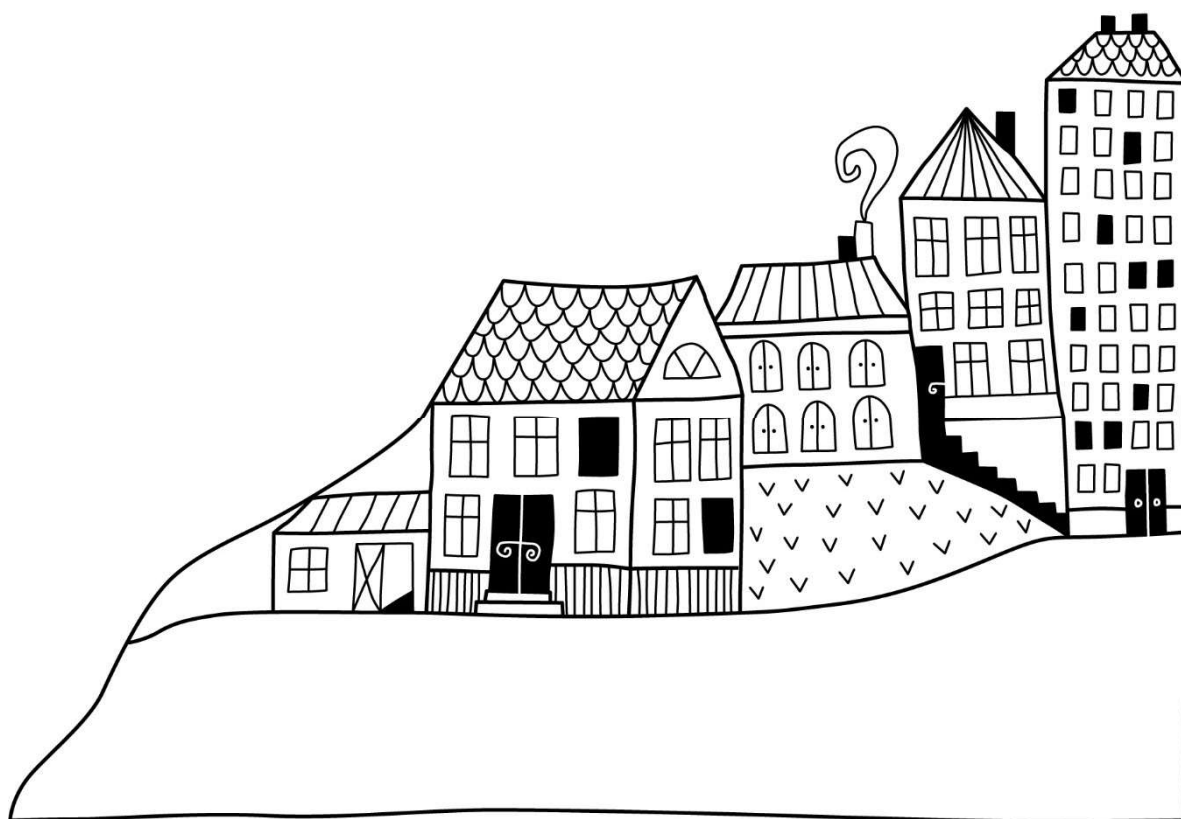
Årsredovisning och revisionsberättelse bifogas.

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.
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Linköpingshus 34 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 till 2024-08-31

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-31.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Två lån har omsatts under verksamhetsåret per 2023-12-01. Båda lånen las med 90 dagars ränta. Ytterligare ett nytt lån på 5,5 Mkr har tagits upp i samband med ombyggnation av Panncentralen, detta har lagts med 90 dagars ränta. Efter försäljning av tre nya lägenheter har drygt 8,9 Mkr amorterats. I samband med försäljning av den fjärde lägenheten planeras ytterligare amortering av lån. Se Not 11.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 165 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 157 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Idrottsskvinnan 1 i Linköpings kommun med 127 lägenheter varav 4 är nya lägenheter som tillkommit i samband med ombyggnationen av Panncentralen som nu är färdigställd. 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. Två äldre fastigheter som ingår i föreningen är byggda år 1911.

Föreningens fastigheter är försäkrande till fullvärde hos Länsförsäkringar Östgöta. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	48
3 rum och kök	29
4 rum och kök	22
5 rum och kök	24

Total bostadsarea 10 765 m²

Total lokalarea 1 552 m²

Årets taxeringsvärde 224 864 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 224 864 000 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 588 tkr och planerat underhåll för 327 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Under året har ombyggnationen av Panncentralen till fyra lägenheter färdigställts till en kostnad av 15,7 Mkr. Investeringen har aktiverats och lagts på en avskrivningsplan som motsvarar föreningens övriga byggnader. Av de fyra lägenheterna var tre sålda vid verksamhetsårets utgång och den fjärde har sålts under hösten. Investering har även gjorts i fibernät till de nya lägenheterna, ca 79 tkr, och denna är lagd på en 10-årig avskrivningsplan.

Underhållsplan: Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 122 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilationsåtgärder och Obligatorisk vent.kontroll	Löpande
Fogning av fasader	2014/2015
Brandskyddsmålning järnbalkar garage	2015/2016
Byte ventilationsaggregat Överstegatan	2015/2016
Byte ventilationsaggregat Fridtunagatan	2016/2017
Målning dörrar soprum och cykelrum	2016/2017
Byte armaturer soprum och cykelrum	2016/2017
Fönsterbyte Kaptensgatan 15	2016/2017
Byte ventilationsaggregat Överstegatan 6 och 30, Kaptensgatan 5 och 13	2018/2019
Ombyggnation avfallshantering	2019/2020
Iordningsställande spaljéer	2019/2020
Byte garageportar	2020/2021
Målning cykelrum	2021/2022
Byte undercentral och termostater i lägenheterna	2021/2022
Byte virke och målning staket	2021/2022
Byte virke och målning plank och fasader	2021/2022
Byte takpannor	2022/2023
Byte staket	2022/2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte entréparti affärslokal	118 238
Tvätt och målning garagetak	20 625
Underhåll fläkt radhus	4 656
Underhåll fibernät	183 300

Underhåll kommande räkenskapsår avser renovering/byte hissar Kaptensgatan 7 samt Fridtunagatan 21.

Preliminärt underhåll enligt underhållsplanen för de närmaste 5 åren uppgår till ca 5,9 Mkr men detta kan komma att revideras då uppdatering av underhållsplanen sker årligen.

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	2024
Jacob Löfvenberg	Sekreterare	2024
Magnus Pettersson	Vice ordförande	2024
Björn Gustafsson	Ledamot	2025
Dick Olsson	Ledamot	2025
Malin Mattsson Höglund	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amir Suljic	Suppleant	2024
Eva Barbera	Suppleant	2025
Liselotte Thyren	Suppleant	2025
Lukas Fransson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Reithe	Förtroendevald revisor	2024
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2024

Revisorssuppleant		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Charlotte Torstensson	Förtroendevald revisorssuppleant	2024
Clas Niklasson	Auktoriserad revisorssuppleant	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Johansson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Låneräntorna har höjts väsentligt under året och föreningen har påverkats av detta och följer händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet. Även ränteintäkterna på föreningens bankmedel har ökat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemsantal till 175 personer.

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 - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	9 548	9 581	9 723	9 798	9 807
Resultat efter finansiella poster*	-8	2 249	498	2 245	2 954
Soliditet %*	53	47	49	46	43
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	92	91	89	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	838	870	853	852	854
Energikostnad kr/kvm*	181	189	164	148	152
Sparande kr/kvm*	121	289	322	317	384
Skuldsättning kr/kvm*	4 183	4 592	4 048	4 587	4 818
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 786	5 276	4 651	5 271	5 536
Räntekänslighet %*	5,7	6,1	5,5	6,2	6,5

* obligatoriska nyckeltal

*Fr o m verksamhetsåret 2023/2024 är nyckeltalen beräknade på en yta upplåten med bostadsrätt där 344 kvm tillkommit då fyra nya lägenheter har färdigställts. Nyckeltalen för jämförelseåren kan skilja sig från tidigare årsredovisningar då dessa är beräknade på olika ytor (ytan upplåten med bostadsrätt resp totala intäktsyta).

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -7 889 kr för verksamhetsåret 2023-09-01 till 2024-08-31. Föreningen har under verksamhetsåret byggt nya lägenheter och intäkterna kommer därmed att öka nästa verksamhetsår. Föreningen följer händelseutvecklingen vad gäller ökade kostnader noga, och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har god likviditet.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 449 986	0	8 274 952	26 684 167	2 248 592
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 248 592	-2 248 592
Reservering underhållsfond			1 508 000	-1 508 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-118 370	118 370	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	282 776	9 237 224			
Årets resultat					-7 889
Vid årets slut	13 732 762	9 237 224	9 664 582	27 543 129	-7 889

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	27 543 129
Årets resultat	-7 889
Summa	27 535 240

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	1 534 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-326 819
Att balansera i ny räkning i kr	26 328 059
Att balansera i ny räkning i kr	27 535 240

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 548 100	9 581 199
Övriga rörelseintäkter		56 686	297 411
Summa rörelseintäkter		9 604 786	9 878 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 418 258	-4 584 725
Övriga externa kostnader	Not 4	-692 674	-521 525
Personalkostnader	Not 5	-164 426	-195 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 165 348	-1 088 994
Summa rörelsekostnader		-7 440 705	-6 391 192
Rörelseresultat		2 164 080	3 487 418
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83 698	19 184
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 255 667	-1 258 011
Summa finansiella poster		-2 171 969	-1 238 827
Resultat efter finansiella poster		-7 889	2 248 592
Årets resultat		-7 889	2 248 592



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	109 657 088	95 084 564
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	81 028	40 318
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 8	152 500	3 815 000
Summa materiella anläggningstillgångar		109 890 616	98 939 882
Summa anläggningstillgångar		109 890 616	98 939 882
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		690	164
Övriga fordringar		9 054	8 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	195 275	119 018
Summa kortfristiga fordringar		205 019	127 461
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 391 293	8 804 258
Summa kassa och bank		4 391 293	8 804 258
Summa omsättningstillgångar		4 596 312	8 931 719
Summa tillgångar		114 486 928	107 871 601



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 969 986	13 449 986
Fond för yttre underhåll	Not 10	9 664 582	8 274 952
Summa bundet eget kapital		32 634 568	21 724 938
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		27 543 129	26 684 167
Årets resultat		-7 889	2 248 592
Summa fritt eget kapital		27 535 240	28 932 759
Summa eget kapital		60 169 808	50 657 697
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	38 518 743	12 273 580
Summa långfristiga skulder		38 518 743	12 273 580
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	13 000 000	42 707 423
Förskott från kunder		0	28 700
Leverantörsskulder		210 345	207 897
Skatteskulder		29 756	21 471
Övriga skulder		1 713	323 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	2 556 563	1 651 655
Summa kortfristiga skulder		15 798 377	44 940 324
Summa eget kapital och skulder		114 486 928	107 871 601



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 164 080	3 487 418
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 165 348	1 088 994
	3 329 428	4 576 412
Erhållen ränta	40 801	18 388
Erlagd ränta	-2 257 532	-996 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 112 697	3 598 674
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-34 661	23 421
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	567 341	-545 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 645 377	3 077 053
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-11 885 000	0
Investeringar i inventarier	-78 582	0
Investeringar i pågående byggnation	-152 500	-3 815 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 116 082	-3 815 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-8 962 260	-481 417
Upptagna lån	5 500 000	7 000 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	9 520 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 057 740	6 518 583
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-4 412 965	5 780 636
Likvida medel vid årets början	8 804 258	3 023 622
Likvida medel vid årets slut	4 391 293	8 804 258
Kassa och Bank BR	4 391 293	8 804 258

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 571 168	8 521 614
Hyror, lokaler	187 060	176 152
Hyror, garage	363 712	358 000
Hyror, p-platser	9 000	9 000
Hyror, övriga	18 250	20 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-50 126	-50 343
Elavgifter	449 036	546 376
Summa nettoomsättning	9 548 100	9 581 199

Not 3 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-326 819	-118 370
Reparationer	-588 341	-355 452
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-275 650	-264 087
Försäkringspremier	-183 217	-167 648
Kabel- och digital-TV	-148 625	-143 725
Pcb/Radonsanering	0	-14 544
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 789	-18 128
Serviceavtal IMD och fågelskydd	-55 229	-64 706
Hiss-service	-235 065	-152 409
Snö- och halkbekämpning	-264 368	-184 413
Statuskontroll	-4 250	0
Förbrukningsinventarier	-14 527	-18 019
Vatten	-265 308	-243 487
Fastighetsel	-901 608	-1 046 013
Uppvärmning	-1 066 613	-971 502
Sophantering och återvinning	-346 770	-305 298
Förvaltningsarvode drift	-725 079	-516 926
Summa driftskostnader	-5 418 258	-4 584 725

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-270 949	-266 644
Lokalkostnader	-18 328	-1 300
Annonsering och reklam	-31 303	0
IT-kostnader	-133 938	-129 750
Arvode, yrkesrevisor	-14 850	-14 038
Övriga förvaltningskostnader	-15 156	-17 107
Kreditupplysningar	-81	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 984	-11 928
Kontorsmateriel	-3 679	-3 573
Telefon och porto	-77 880	-64 380
Medlems- och föreningsavgifter	-8 470	-8 470
Mäklararvoden	-90 000	0
Bankkostnader	-5 256	-3 508
Övriga externa kostnader	-800	-800
Summa övriga externa kostnader	-692 674	-521 525

Not 5 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-70 000	-70 000
Sammanträdesarvoden	-47 505	-57 162
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 000	-32 500
Sociala kostnader	-31 921	-36 286
Summa personalkostnader	-164 426	-195 948

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	124 685 986	124 685 986
Mark	5 275 000	5 275 000
Tillkommande utgifter	361 600	361 600
	130 322 586	130 322 586
Årets anskaffningar		
Byggnader	15 700 000	0
	15 700 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	146 022 586	130 322 586
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-35 137 848	-34 108 094
Tillkommande utgifter	-100 175	-78 151
	-35 238 023	-34 186 245
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 105 453	-1 029 754
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-22 024	-22 024
	-1 127 477	-1 051 778
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-36 365 500	-35 238 023
Restvärde enligt plan vid årets slut	109 657 088	95 084 565
Varav		
Byggnader	104 142 687	89 548 140
Mark	5 275 000	5 275 000
Tillkommande utgifter	239 401	261 425
Totalt taxeringsvärde	224 864 000	224 864 000
<i>varav byggnader</i>	145 000 000	145 000 000
<i>varav mark</i>	79 864 000	79 864 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Installationer	338 401	338 401
Installationer, laddstation	186 081	186 081
	524 482	524 482
Årets anskaffningar		
Installationer, fibernät nya lägenheter	78 582	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	603 064	524 482
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-338 401	-338 401
Installationer, laddstation	-145 763	-108 547
	-484 164	-446 948
Årets avskrivningar		
Installationer	-37 871	-37 216
	-37 871	-37 216
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-522 036	-484 164
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-522 036	-484 164
Restvärde enligt plan vid årets slut	81 028	40 318
Varav		
Installationer, laddstation	3 102	40 318
Installation, fibernät nya lägenheter	77 926	0

Not 8 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-08-31	2023-08-31
Ombyggnation Panncentralen IB	3 815 000	3 815 000
Årets anskaffning Panncentralen	11 885 000	0
Aktivering Panncentralen	-15 700 000	0
Laddstation	152 500	0
Vid årets slut	152 500	3 815 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna hyresintäkter	3 121	3 121
Upplupna ränteintäkter	43 786	889
Förutbetalda försäkringspremier	62 982	57 252
Förutbetalda förvaltningsarvoden	47 416	45 625
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 970	12 131
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	195 275	119 018

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Fond för yttre underhåll	9 664 582	8 274 952
Summa fond för yttre underhåll	9 664 582	8 274 952

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	51 518 743	54 981 003
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-188 680
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 000 000	-42 518 743
Långfristig skuld vid årets slut	38 518 743	12 273 580

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,75%	2024-11-08	7 000 000,00	0,00	4 000 000,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,90%	2025-06-30	0,00	5 500 000,00	2 500 000,00	3 000 000,00
DANSKE BANK	0,83%	2024-12-30	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
DANSKE BANK	5,119%	2025-03-31	2 462 260,00	0,00	2 462 260,00	0
STADSHYPOTEK	3,18%	2025-09-01	17 290 000,00	0,00	0,00	17 290 000,00
STADSHYPOTEK	2,88%	2026-09-01	18 228 743,00	0,00	0,00	18 228 743,00
Summa			54 981 003,00	5 500 000,00	8 962 260,00	51 518 743,00

*Senast kända räntesatser

Under verksamhetsåret har ett nytt lån på 5,5 Mkr tagits upp och även amorterats med 2,5 Mkr. Resterande 3 Mkr planeras att lösas i början av nästa år.

Under verksamhetsåret har ett lån hos Danske Bank lösts per 2024-06-30. Dessutom har amortering på 4 Mkr gjorts på det lån som tagits upp föregående år på 7 Mkr,

Under nästa verksamhetsår har föreningen tre lån som ska villkorsändras. Två av dessa har slutbetalningsdag under 2025 och redovisas som kortfristiga enligt god redovisningssed men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig.

Vid omsättning av två lån per 2024-09-01 hos Stadshypotek har lånen lagts amorteringsfria tills vidare. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 0 kr årligen.

Detta baseras på rådande förhållande per 2024-08-31.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	422 486	424 351
Upplupna driftskostnader	226 588	209 249
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	199 795	30 971
Upplupna revisionsarvoden	14 700	14 100
Upplupna arvoden och sociala avgifter till styrelse och föreningsrevisor	164 428	195 949
Riksbyggen slutfaktura ombyggnation	785 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 281
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	743 567	762 754
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 556 563	1 651 655

Not Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	113 691 000	113 691 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen följer händelseutvecklingen vad gäller ökade kostnader noga, och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet.

Styrelsens underskrifter

Linköping, datum enligt digital signering

Bo Sjö
Ordförande

Jacob Löfvenberg

Magnus Pettersson

Malin Höglund

Dick Olsson

Björn Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Fredrik Reithe
Föreningsrevisor

Verifikat

Transaktion 09222115557533981593

Dokument

ÅR 2024-08-31 L-34 signering

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2024-12-11 13:55:30 CET (+0100) av Ann

Thosteman (AT)

Färdigställt 2024-12-16 14:18:58 CET (+0100)

Initierare

Ann Thosteman (AT)

Riksbyggen

ann.thosteman@riksbyggen.se

Signerare

Bo Sjö (BS)

bosjo@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Fredrik Sjö"

Signerade 2024-12-15 22:11:36 CET (+0100)

Jacob Löfvenberg (JL)

jacob@lofvenberg.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jacob Löfvenberg"

Signerade 2024-12-12 19:02:24 CET (+0100)

Magnus Pettersson (MP)

magnuspetersson11@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt Magnus Pettersson"

Signerade 2024-12-11 14:29:03 CET (+0100)

Björn Gustafsson (BG)

bjornlin@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Björn Ove Gustafsson"

Signerade 2024-12-11 16:21:08 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557533981593

Dick Olsson (DO)
dick.olsson@estatecon.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dick
Mikael Joakim Olsson"
Signerade 2024-12-11 14:14:17 CET (+0100)

Malin Mattsson Höglund (MMH)
malin.mattsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Malin Susanna Höglund"
Signerade 2024-12-11 18:19:30 CET (+0100)

Fredrik Reithe (FR)
fredrikcreithe@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK REITHE"
Signerade 2024-12-16 09:54:56 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2024-12-16 14:18:58 CET (+0100)

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 Bostadsrättsföreningen Linköpingshus nr 34
Org. nr. 716425-9298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

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 2024 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. Risker 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, förfälskning, 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 2023/2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557534376651

Dokument

2408 RB L34

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-12-16 14:12:12 CET (+0100) av Maria

Johansson (MJ)

Färdigställt 2024-12-16 14:17:57 CET (+0100)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2024-12-16 14:17:57 CET (+0100)

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 årsstämman i Brf Linköpingshus nr 34

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Linköpingshus nr 34 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller beslut från årsstämma.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisions sed, varför jag tillstryker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Linköping, datum enligt digital signering

Fredrik Reithe

Verifikat

Transaktion 09222115557534002708

Dokument

Rapport föreningsrevisor L-34

Huvuddokument

1 sida

Startades 2024-12-11 15:20:12 CET (+0100) av Ann

Thosteman (AT)

Färdigställt 2024-12-11 22:04:12 CET (+0100)

Initierare

Ann Thosteman (AT)

Riksbyggen

ann.thosteman@riksbyggen.se

Signerare

Fredrik Reithe (FR)

fredrikcreithe@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"FREDRIK REITHE"

Signerade 2024-12-11 22:04:12 CET (+0100)

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>



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

