

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF LINKÖPINGS SHUS
34 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	I tur att avgå
Håkan Arbrandt	Ordförande	Stämman	x
Thomas Broberg	Vice ordförande	Stämman	x
Jacob Löfvenberg	Sekreterare	Stämman	x
Erik Rosander	Ledamot	Stämman	
Patrik Risberg	Ledamot	Stämman	
Johan Eriksson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Yngve Bäckwall	Suppleant	Stämman	
Bo Sjö	Suppleant	Stämman	
Ingrid Thyberg	Suppleant	Stämman	x
Ann Thosteman	Suppleant	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Anne-Charlotte Torstensson	Revisor	Stämman	x
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	Stämman	x

Revisorssuppleanter

Leif Jern	Revisorssuppleant	Stämman	x
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	Stämman	x

Valberedning

Stefan Dahlskog	Stämman	x
Lars-Erik Göransson	Stämman	x

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Idrottsskvinnan 1 i Linköpings kommun med 123 lägenheter samt den f d Panncentralen. Byggnaderna är uppförda 1990-1991. Fastigheternas adresser är Kaptensgatan 1-17, Överstegatan 2-14, 16-18, 28-30 samt Fridtunagatan 21-23.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	47	27	21	24

Total bostadsarea:	10 421 kvm
Total lokalarea:	495 kvm

Årets taxeringsvärde	125 180 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	125 180 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via RB-försäkring.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Linköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 344 tkr och planerat underhåll för 545 tkr. Större poster bland reparationerna avser vattenskador, termostatbyte låghus, reparation av altaner och staket samt utbyte av belysning i garage.

I underhållskostnaderna ingår följande större poster:

Ventilationsåtgärder	ca 200 000
Fogning av fasader	ca 106 000
Nya förråd på vind	ca 105 000
Nya postlådor	ca 55 000

Underhållsplan och kommande års underhåll

Avsättning till underhållsfond för verksamhetsåret 2013/2014 har skett med 70 kr/kvm.

Större planerade åtgärder under det närmaste året avser översyn av tak, rensning av hängrännor, fortsatta ventilationsåtgärder samt energieffektiviserande åtgärder.

Miljö

Under året har föreningen utrett möjligheterna för solelanläggning. För närvarande visar detta för låg lönsamhet.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras. Bostadsrättsföreningen tillämpar progressiv avskrivning för föreningens byggnader. Bokföringsnämnden (BFN) beslutade den 28 april 2014 om att förtydliga att progressiva avskrivningar av byggnader inte är en tillämplig avskrivningsmetod för bostadsrättsföreningar. Föreningen kommer att anpassa sig till dessa regler 2014/2015 och således övergå från progressiv avskrivningsmetod till linjär avskrivningsmetod. Detta kommer medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning. Avskrivningsbeloppet som i denna årsredovisning uppgår till 535 tkr kommer att öka till ca 989 tkr.

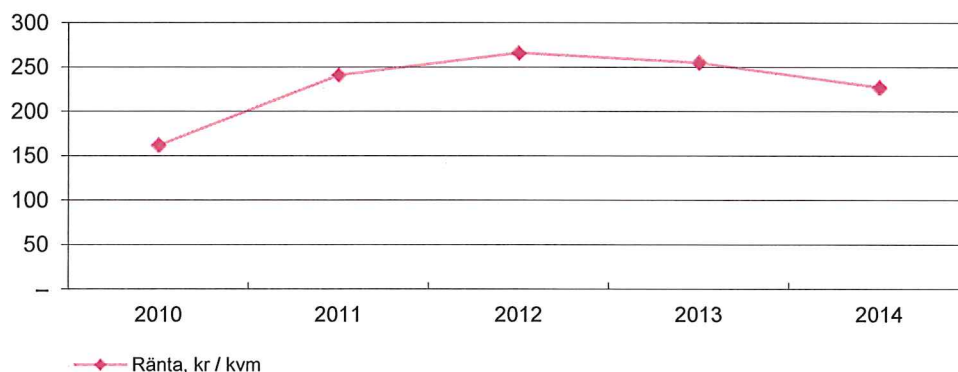
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 januari 2014. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

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

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år bl a beroende på att en statusbesiktning av föreningens lägenheter är utförd, men kostnader för el och värme har minskat. Räntekostnaderna har minskat, på grund av omsatta lån. I mars 2014 omsattes två av föreningens lån och båda dessa bands på 1 år till en ränta av 1,93%.

Kostnadsutveckling, räntor



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	9 424	9 439	9 427	9 434	9 379
Årets resultat	1 294	2 127	1 814	1 936	2 978
Resultat efter fondförändringar	1 110	1 899	2 475	2 549	3 250
Balansomslutning	114 335	114 173	113 456	113 354	111 821
Soliditet %	30%	29%	27%	26%	24%
Likviditet %	410%	373%	349%	307%	242%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	817	817	817	817	817
Ränta, kr / kvm	227	255	266	241	162
Underhållsfond, kr / kvm	228	139	45	36	47
Lån, kr / kvm	7 535	7 602	7 756	7 910	7 968

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm, Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2003.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 817 kr/kvm/år.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	15 925 214
Årets resultat före fondförändring	1 294 335
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-730 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	545 309
Summa överskott	<u>17 034 858</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	500 000
Avsättning till underhållsfond Panncentralen	200 000
Att balansera i ny räkning	<u>16 334 858</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	9 378 998	9 386 557
Övriga förvaltningsintäkter		44 955	52 010
		<u>9 423 953</u>	<u>9 438 567</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-1 344 160	- 355 880
Planerat underhåll		- 545 309	- 501 267
Fastighetsavgift/skatt		- 181 491	- 180 630
Driftkostnader	2	-3 084 068	-3 083 281
Övriga kostnader		- 52 237	- 38 702
Personalkostnader	3	- 92 142	- 87 425
Avskrivning av anläggningstillgångar		- 600 320	- 574 821
		<u>-5 899 727</u>	<u>-4 822 005</u>
Rörelseresultat		3 524 226	4 616 561
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		136 452	164 112
Räntekostnader och liknande poster		-2 366 342	-2 653 236
		<u>-2 229 890</u>	<u>-2 489 124</u>
Resultat efter finansiella poster		1 294 335	2 127 438
Årets resultat		<u>1 294 335</u>	<u>2 127 438</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 730 000	- 730 000
Ianspråktagande av underhållsfond		545 309	501 267
Resultat efter fondförändring		<u>1 109 644</u>	<u>1 898 705</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	104 091 907	104 658 387
Inventarier, verktyg och installationer	5	33 841	67 681
Summa anläggningstillgångar		104 125 748	104 726 068
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 250	8 637
Skattefordringar		0	18 195
Skattekonto		42 626	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	127 425	89 711
		171 301	116 546
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	7	8 000 000	7 600 000
Kassa och bank			
Handkassa		15 000	5 000
Avräkning med Swedbank		2 022 668	1 725 156
		2 037 668	1 730 156
Summa omsättningstillgångar		10 208 969	9 446 702
SUMMA TILLGÅNGAR		114 334 717	114 172 770

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser		13 449 986	13 449 986
Underhållsfond		2 379 118	1 444 427
Underhållsfond Panncentralen		1 451 308	1 176 308
		<u>17 280 412</u>	<u>16 070 721</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 925 214	15 051 509
Årets resultat		1 294 335	2 127 438
Avsättning till underhållsfond		- 730 000	- 730 000
Anspråktagande av underhållsfond		545 309	501 267
		<u>17 034 858</u>	<u>16 950 214</u>
Summa eget kapital		34 315 270	33 020 935
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	77 529 584	78 620 899
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	8	993 736	603 420
Leverantörsskulder		239 529	186 476
Skatteskulder		13 077	0
Momsskuld		3 440	2 880
Övriga kortfristiga skulder		28 590	25 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 211 491	1 713 060
		<u>2 489 863</u>	<u>2 530 936</u>
Summa skulder		80 019 447	81 151 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 334 717	114 172 770
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		113 691 000	113 691 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 44 238 091 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Procent
Byggnader	Progressiv	0,44
Panncentralen	Rak	1
Installationer	Rak	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 521 631	8 521 632
Hyror, lokaler	526 988	524 245
Hyror, garage och p-platser	330 380	340 680
	9 378 998	9 386 557

Not 2 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	101 436	96 606
Arvode förvaltning	201 436	194 498
Kabel-TV	187 015	230 825
Revisionsarvode, externt	11 325	10 879
Fastighetsskötsel	611 984	591 271
Systematiskt brandskyddsarbete	4 172	22 244
Obligatoriska besiktningar	64 651	19 772
Bevakningskostnader	8 368	5 743
Snöröjning	15 638	22 896
Statuskontroll	80 000	0
Vatten	274 809	272 620
El	396 099	430 964
Uppvärmning	934 328	993 912
Sophantering	192 807	191 051
	3 084 068	3 083 281

Not 3 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	74 882	68 160
Övriga ersättningar	0	2 500
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Summa	76 882	72 660
Sociala kostnader	15 260	14 765
	92 142	87 425

Not 4 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	124 685 986	124 685 986
Mark	5 275 000	5 275 000
Summa anskaffningsvärden	129 960 986	129 960 986
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-25 302 599	-24 761 618
Årets avskrivning byggnader	- 566 480	- 540 981
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 869 079	-25 302 599
Restvärde enligt plan vid årets slut	104 091 907	104 658 387
Varav		
Byggnader	98 816 907	99 383 387
Mark	5 275 000	5 275 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	122 000 000	122 000 000
Lokaler	3 180 000	3 180 000
Totalt taxeringsvärde	125 180 000	125 180 000
Varav byggnader	91 048 000	91 048 000
Varav mark	34 132 000	34 132 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer	338 401	338 401
Summa anskaffningsvärden	338 401	338 401
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 270 720	- 236 880
Årets avskrivningar		
Installationer	- 33 840	- 33 840
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 304 560	- 270 720
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 841	67 681

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	9 671	17 588
Övriga förutbetalda kostnader	117 754	72 123
	127 425	89 711

Not 7 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	8 000 000	7 600 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 500 000	1,55	2014-09-27
90 dagar	3 000 000	1,05	2014-11-06
90 dagar	2 500 000	1,05	2014-11-28

Not 8	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Underhålls-fond	Underhålls-fond Panncentral	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		13 449 986	1 444 427	1 176 308	14 822 776	2 127 438
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			750 000	275 000	-1 025 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 127 438	-2 127 438
Avsättning till underhållsfond			730 000		- 730 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 545 309		545 309	
Årets resultat						1 294 335
Vid årets slut		13 449 986	2 379 118	1 451 308	15 740 523	1 294 335

Not 9 Fastighetslån

Fastighetslån	78 523 320	79 224 319
Avgår nästa års amortering	- 993 736	- 603 420
Skuld vid årets slut	77 529 584	78 620 899

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,00%

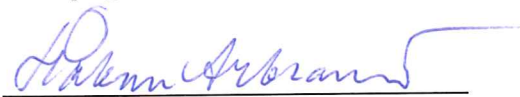
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Bindningstid	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	3,18%	2016-09-28	4 år	21 419 152	226 060	21 193 092
SEB BOLÅN AB	3,82%	2015-02-28	5 år	9 386 790	188 680	9 198 110
SEB BOLÅN AB	4,48%	2018-02-28	8 år	9 386 790	188 680	9 198 110
STADSHYPOTEK	1,93%	2015-03-01	1 år	19 000 000	47 500	18 952 500
STADSHYPOTEK	1,93%	2015-03-01	1 år	20 031 587	50 079	19 981 508
				79 224 319	700 999	78 523 320

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 993 736 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 993 736 kr årligen.

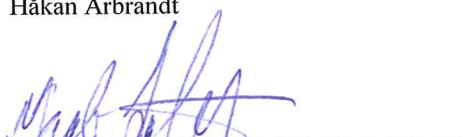
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	394 619	462 526
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	176 999	497 603
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	639 873	752 931
	1 211 491	1 713 060

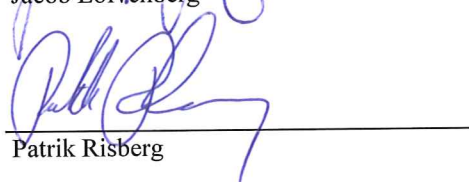
Linköping den 18 november 2014

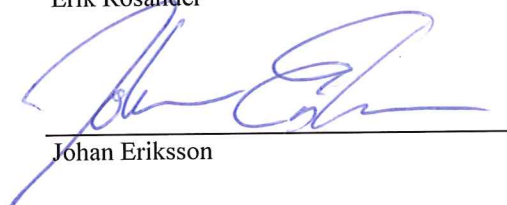

 Håkan Arbrandt


 Thomas Broberg

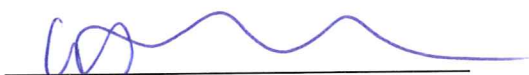

 Jacob Löfvenberg


 Erik Rosander


 Patrik Risberg


 Johan Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 12 2014


 Grant Thornton Sweden AB
 Auktoriserad revisor


 Anne-Charlotte Torstensson
 Revisor