

Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

Brf Linköpingshus 34
Org nr: 716425-9298



BRF Linköpingshus 34

Anmälan till föreningsstämman 2022-02-02

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

- i styrelsens brevlåda vid ingången till undercentralen, Överstegatan 6,
- eller till Bo Sjö, Överstegatan 30
- eller på mejl till: bosjo@hotmail.com

Senaste anmälningsdatum är 26 januari 2022.

Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

Namn

Kallelse och dagordning

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

Tid: 2 februari 2022, kl 18.30

Plats: Fridtunaskolans matsal, Kaptensgatan 10. (Ingång tvärs över skolgården)

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

Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden:
 - 1) Beslut om stadgeändring till gällande regler och lagar
 - 2) Beslut om att bygga om Panncentralen till bostadsrättslägenheter
 - 3) Beslut om att slå samman underhållsfonderna för Panncentralen och föreningen
- t) Stämmans avslutande

Förslag till stadgeändring för BRF Linköpinghus nr 34 på stämman den 2/2 2022.

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

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

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

Förslag till ny lydelse i enlighet med gällande lag:

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

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

Våra nuvarande stadgar finns i sin helhet på föreningen hemsida:

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

Ändring i våra stadgar kräver två på varandra följande stämmobeslut. Denna ändring av stadgarna var uppe och godkändes på föregående stämma den 24 februari 2021.

Styrelsen för BRF Linköpingshus nr 34

Linköpingshus nr 34. Ordinarie stämma 2/2 2022

Punkt s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:

s2) Ombyggnad av Panncentralen till bostadsrätter

Styrelsens Förslag till stämman är att låta bygga om den s.k. Panncentralen till bostadsrättslägenheter som skall ingå vår bostadsrättsförening. Arbetet med ombyggnaden skall skötas av styrelsen och starta när den nuvarande hyresgästen Linköpings kommun flyttar ut vilket senast sker 30/6 2022.

s3) Sammanslagning av underhållsfonderna för Panncentralen och föreningen till en underhållsfond

Styrelsen förslår, om stämman beslutar om att bygga om Panncentralen till lägenheter enligt förslaget ovan, att underhållsfonderna för Panncentralen och den ursprungliga bostadsrättsföreningen slås samman.

Efter beslut om ombyggnad till bostadsrätter finns inget behov av en särskild underhållsplan för Panncentralen.

Bakgrund och motivation

År 1911 förlades Östgöta terrängkår till Linköping som senare ombildades till T1. Då uppfördes det hus som kallas Panncentralen. Huset användes som varmbadhus och panncentral. Det stora välvda glasfönstret mot Överstegatan var från början stora dörrar för panncentralen.

När regementet lades ner i mitten av 1980-talet köptes marken av Linköpings kommun i syfte att bygga bostadslägenheter. Bostadsrättsföreningen Linköpingshus nr 34 bildades 1989 och köpte all mark utom den mark som utgjordes av Panncentralen. Kommens avsikt var att göra om byggnaden som låg-, mellanstadie- eller förskola. I samband med ombyggnaden till förskola byttes entrédörrarna och fönstren ut och fönsteröppningarna i bottenvåningen höjdes rejält. Ett nytt utanpåliggande hisstorn mot den västra fasadens norra byggdes också.

I mitten av 00-talet restes frågan om Linköpingshus som ägde marken runtomkring panncentralen ville köpa fastigheten av kommunen. Man ansåg det vara ineffektivt att kommunen skulle äga en ö av mark inom det som annars var 34:ans mark. År 2008 köpte därför föreningen Panncentralen av kommunen. I kontraktet fick kommunen använda huset som skola under fem år och därefter förlängdes kontraktet med ett år i taget. Sedan dess har kommunen fortsatt att bedriva förskoleverksamhet i lokalerna som hyresgäst i bostadsrättsföreningen.

I samband med ombyggnaden av Ebbepark har kommunen ordnat med nya lokaler för den verksamhet man bedriver i Panncentralen. Kommunen har därför sagt upp hyresavtalet till den 30/6 2022.

Från den antikvariska utredningen gjord av Fredriksson Arkitektbyrå 2021 framgår det att:

Panncentralen är i gällande detaljplan som vann laga kraft 1988-12-15 belagd med bestämmelsen q1 som enligt plankartan gör gällande att byggnaden inte får rivas samt att dess egenart ska behållas. Bestämmelsen bedöms motsvara ett utpekande av särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § plan-

och bygglagen (2010:900). Byggnaden får inte förvanskas. Gällande användning anger detaljplanen bostad och skola.

Vidare omfattas panncentralen av varsamhetskravet i 8 kap. 17 § PBL som gör gällande att ändringar av all bebyggelse oavsett kulturhistoriskt värde ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Enligt 8 kap. 14 § PBL ska panncentralen hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt och på ett sådant sätt att byggnadens särskilda värden bevaras.

ÖSTERGÖTLANDS MUSEUMS INVENTERING

Museet utförde i samband med upprättandet av den nu gällande detaljplanen en inventering av regementsbyggnaderna. Byggnaderna klassades enligt en fyrgradig bedömningsskala. Panncentralen klassades i den näst högsta klassen "1B", vilken innebar "byggnad som väl representerar viss tids byggnadsskick och har väl bevarad exteriör. Miljöaspekten ges vid urvalet viss betydelse. Åtgärder som medför förändring av byggnaden bör ske i samråd med antikvarisk myndighet".

För att sammanfatta den antikvariska utredningen så huset får inte rivas och utsidan måste bevaras intakt. Huset får användas till skola eller bostad. Även om det vore möjligt att ändra beslutet till kontorslokaler så faller det på bristen på tillgänglighet och parkering både i området och i anslutning till Panncentralen. Det inre underhållet har under åren varit sparsamt vilket gör att det krävs det omfattande renoveringar av lokalerna oavsett vilken verksamhet som skall bedrivas i framtiden.

Styrelsen har anlitat Riksbyggens ombyggnadsavdelning för att utreda hur panncentralen kan byggas om till bostadsrättslägenheter. Via Riksbyggens ombyggnadsavdelning så har en antikvarisk utredning gjorts som säger att fasaden måste bevaras så lång det är möjligt (se ovan). Invändigt finns det inte mycket kvar att bevara förutom möjligen takbjälkar att ett s.k. Bremertak. Det har gjorts utredningar om ljusinsläpp, ljud, osv. Lokalerna har mätts upp och en detaljerad uppritning pågår. Fredrikssons arkitektbyrå har skissat på ett förslag på fyra lägenheter. Två lägenheter på varje plan där de två undre får egna uteplatser mot väster. Så långt har vi inte stött på några större problem och vi håller oss inom den budget vi har gjort med ombyggnadsavdelningen.

I fortsättningen ser tidsplanen ut som följer

Förprojektering, bygglov, upphandling rivning under våren 2022

- Start rivning i augusti 2022.
- Upphandling för omvandling till lägenheter augusti/september 2022
- Start produktion förhoppningsvis i november 2022

Exakt hur lägenheterna skall utformas kommer att bestämmas av styrelsen i samråd med arkitekter och mäklare. Vi behöver deras kunskaper om krav både på utformning och vad köpare idag är intresserade att betala för.

Tanken är att riva ut all inredning så fort det går (i augusti 2022) för att byggare skall kunna ge bättre och mera precisa anbud på ombyggnaden till lägenheter.

Själva ombyggnadsprojektet kommer att hanteras av Riksbyggens ombyggnadsavdelning. Det betyder att Riksbyggen tar över hela ombyggnaden och agerar byggherre åt föreningen till ett fast pris. När ombyggnaden är klar och godkänd lämnas ansvaret tillbaka till föreningen som då kan sälja lägenheterna. Förutom att Riksbyggen övervakar ombyggnationen med tidsplan osv. slipper därmed föreningen att bli skadeståndsskyldiga för allt som kan gå fel i samband med ombyggnationen.

Att idag säga exakt var kostnaden för ombyggnaden kommer att hamna på är inte möjligt. Det vi först när vi bjuder in byggnadsfirmor att bjuda på ombyggnationen enligt de ritningar som tas fram. Idag finns ett indikationspris på 12 miljoner plus minus 2 miljoner.

Totalt rör det sig om ca 335 kvm yta. Om vi utgår från att priset per kvm hamnar mellan 30 000 och 36 000 per kvm så blir intäkterna vid en försäljning mellan 10 – 12 miljoner. (Nyproduktion ligger troligen ännu högre men våra avgifter är dock ganska höga). Till detta kommer också att föreningen kan öka sin upplåning med 5 000kr/kvm gånger 335 kvm, vilket ger 1 675 000 kronor i långsiktiga lån. Slutligen kommer ett överskott från de avgifter föreningen tar in från de boende i de nya lägenheterna. Även om de nya boendena skall ha vatten, värme, avlopp, sophämtning, underhåll osv. så kommer avgifterna ändå att ge ett överskott. En översiktlig beräkning baserad på att föreningen idag genererar 3m/år i överskott ger ett nuvärde på runt 1.5miljoner¹.

En försiktig överslagsberäkning ger vid handen att det är möjligt att genomföra projektet inom ramen för föreningens ekonomi utan att det drabbar avgifter eller föreningens långsiktiga belåningsgrad. Förhoppningsvis ger en ombyggnad en bättre utomhusmiljö för alla och högre värden på våra bostäder.

Men om det visar sig att det inte går att bygga om till bostäder till en rimlig kostnad så måste styrelsen söka alternativa användningsområden för panncentralen.

Linköping 2022-01-10

Styrelsen Linköpinghus nr 34

¹ Mycket översiktligt. Beräknat på 25 år och 300 månader, en 3.5% årlig kalkylränta (0.29% per månad) för fastighetsbranschen. Kalkylräntan är beräknad enligt CAPM med ett betavärde på 0.3 för fastighetsbranschen, 2% långsiktig riskfri ränta och en marknadsavkastning över riskfri ränta på 5.5%. anta att föreningen med nuvarande avgifter genererar ett överskott på 3m per år för totalt i föreningen med 10 420 kvm så blir överskottet 288 /kvm. För 335 kvm i Panncentralen är då $288 \text{ kr} \times 335 = 96450 \text{ kr}$ /kvm. Per månad blir det 8 037 i extra intäkter.

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Linköpingshus 34 får
härmed avge årsredovisning för
räenskapsåret
2020-09-01 till 2021-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-31.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

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

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån. Två lån har omsatts under verksamhetsåret. Det första lånet omsattes per 2020-12-01, lånet bands på 1 år, ränta 0,55%. Det andra lånet omsattes per 2021-03-31, och lånet bands på 1 år, ränta 0,85%.

Föreningens likviditet har under året enligt ny redovisningsprincip förändrats från 267% till 36%.

I jämförelse med föregående år ska den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång, redovisas som kortfristig skuld fr o m 2021. Se not 10.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 267% till 276%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 089 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 334 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Föreningens fastigheter är försäkrande till fullvärde hos Länsförsäkringar Östgöta.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg ingår fr o m 2021-03-01 i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Total bostadsarea

10 420 m²

Handwritten signatures and initials:
MJP, DG, 1.0

Årets taxeringsvärde	194 485 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	194 485 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal fr o m 1 januari 2019.

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 1 297 tkr och planerat underhåll för 459 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll, tkr

Beskrivning	Belopp
Målning entré och trapphus	8
Tillkommande arbeten ombyggnation avfallshantering	41
Översyn och utbyte minimasteraggregat	81
Rensning ventilationskanaler	18
Byte garageportar	233
Markytor	78

För kommande räkenskapsår planeras byte av värmeväxlare och termostater samt målning radhus.

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	2022
Jacob Löfvenberg	Sekreterare	2022
Magnus Pettersson	Vice ordförande	2022
Björn Gustafsson	Ledamot	2021
Dick Olsson	Ledamot	2021
Malin Mattsson Höglund	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elin Johansson	Suppleant	2022
Eva Barbera	Suppleant	2021
Liselotte Thyrén	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Charlotte Torstensson	Förtroendevald revisor	2021
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2021

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Arbrandt	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Arbrandt	2021
Yngve Bäckwall	2021

Handwritten signatures and initials: mp, BG, D.O., and other illegible marks.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemsantal till 165.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2003.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	9 798	9 807	9 648	9 394	9 417
Resultat efter finansiella poster	2 245	2 954	206	2 769	1 209
Balansomslutning	104 772	105 093	102 681	105 509	106 286
Soliditet %	46	43	42	40	37
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	818	818	818	818	818
Elkostnad, kr/m ² *	27	32	38	38	36
Värmekostnad, kr/m ²	84	83	85	94	92
Vattenkostnad, kr/m ²	23	23	27	25	26
Lån, kr/m ²	5 312	5 536	5 610	5 923	6 241

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

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Handwritten notes and signatures: "2,6" and "BG" are visible, along with several illegible signatures.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 449 986	7 008 697	22 253 508	2 953 801
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 953 801	-2 953 801
Reservering underhållsfond		1 597 634	-1 597 634	
Ianspråktagande av underhållsfond		-558 532	558 532	
Årets resultat				2 244 996
Vid årets slut	13 449 986	8 047 799	24 168 207	2 244 996

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	24 168 207
Årets resultat	2 244 996
Summa	26 413 203

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	1 247 634
Avsättning till underhållsfond Panncentralen	350 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-458 959
Att balansera i ny räkning i kr	25 274 528
Summa	26 413 203

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

use D.O. 25 yd Mp SG

Resultaträkning

		2020-09-01	2019-09-01
Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 797 897	9 807 094
Övriga rörelseintäkter		127 605	58 808
Summa rörelseintäkter		9 925 502	9 865 902
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 005 512	-4 214 569
Övriga externa kostnader	Not 4	-491 494	-510 883
Personalkostnader	Not 5	-172 205	-155 331
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 088 994	-1 085 892
Summa rörelsekostnader		-6 758 205	-5 966 675
Rörelseresultat		3 167 297	3 899 227
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 147	28 836
Räntekostnader och liknande resultatposter		-930 448	-974 263
Summa finansiella poster		-922 301	-945 427
Resultat efter finansiella poster		2 244 996	2 953 801
Årets resultat		2 244 996	2 953 801

ms D-U ^{BS} ^{MP} ^{BS}

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	97 188 120	98 239 897
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	114 750	151 966
Summa materiella anläggningstillgångar		97 302 870	98 391 863
Summa anläggningstillgångar		97 302 870	98 391 863
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		887	5 315
Övriga fordringar		7 996	7 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	290 814	274 427
Summa kortfristiga fordringar		299 697	287 704
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 169 788	6 413 578
Summa kassa och bank		7 169 788	6 413 578
Summa omsättningstillgångar		7 469 486	6 701 281
Summa tillgångar		104 772 355	105 093 145

mm 1 DO 1/2 MP 150

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 449 986	13 449 986
Fond för yttre underhåll	Not 9	8 047 799	7 008 697
Summa bundet eget kapital		21 497 785	20 458 683
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		24 168 207	22 253 508
Årets resultat		2 244 996	2 953 801
Summa fritt eget kapital		26 413 203	25 207 309
Summa eget kapital		47 910 988	45 665 992
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	35 811 480	56 918 811
Summa långfristiga skulder		35 811 480	56 918 811
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	19 107 286	767 676
Förskott från kunder		28 700	28 700
Leverantörsskulder		570 122	354 791
Skatteskulder		29 094	53 823
Övriga skulder		2 021	1 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	1 312 665	1 301 887
Summa kortfristiga skulder		21 049 888	2 508 342
Summa eget kapital och skulder		104 772 355	105 093 145

ms DCO AS Jd Mp BG

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2021 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Procent
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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 521 622	8 521 609
Hyrer, lokaler	589 361	587 323
Hyrer, garage	354 000	351 672
Hyrer, p-platser	9 000	9 138
Hyrer, övriga	24 350	24 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage*	-44 483	-52 133
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser*	0	-201
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 876	-15 684
Elavgifter*	359 923	380 770
Summa nettoomsättning	9 797 897	9 807 094

*I årets redovisning är bortfall garage och p-platser specificerat. Siffrorna för föregående år är därför justerade jämfört med föregående årsredovisning.

*Elavgifter avser individuell mätning av medlemmarnas förbrukning.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BJ", "MP", and "BS".

Not 3 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-458 959	-558 532
Reparationer	-1 297 186	-589 120
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-244 307	-240 617
Försäkringspremier	-133 129	-109 111
Kabel- och digital-TV	-138 711	-137 925
Systematiskt brandskyddsarbete	-28 243	-16 843
Serviceavtal IMD och fågelskydd (fg år portservice)	-32 102	-26 281
Sotning	-2 718	-6 981
Hiss-service	-63 000	-67 539
Besiktning taksäkerhet	0	-9 900
Snö- och halkbekämpning	-64 989	-7 395
Drift och förbrukning, övrigt	0	-4 598
Förbrukningsinventarier/material	-22 945	-18 598
Vatten	-244 212	-237 761
Fastighetsel	-645 340	-717 239
Uppvärmning	-879 555	-860 681
Sophantering och återvinning	-262 387	-205 020
Förvaltningsarvode drift	-487 728	-400 427
Summa driftskostnader	-5 005 512	-4 214 569

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-250 363	-271 322
IT-kostnader	-129 413	-139 768
Arvode, yrkesrevisorer	-12 938	-12 038
Övriga förvaltningskostnader	-4 008	-9 351
Kreditupplysningar	-2 147	-2 985
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 786	-19 486
Kontorsmateriel	-12 623	-3 027
Telefon och porto	-46 348	-40 705
Medlems- och föreningsavgifter	-8 260	-8 090
Bankkostnader	-1 910	-1 910
Övriga externa kostnader	-700	-2 200
Summa övriga externa kostnader	-491 494	-510 883

Not 5 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-70 000	-67 580
Sammanträdesarvoden	-53 219	-47 028
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 000	-6 430
Sociala kostnader	-37 986	-34 293
Summa personalkostnader	-172 205	-155 331

ms DO bs MP BS

Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	124 685 986	124 685 986
Mark	5 275 000	5 275 000
Tillkommande utgifter	361 600	361 600
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	130 322 586	130 322 586
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-32 048 586	-31 018 832
Tillkommande utgifter	-34 103	-12 079
	-32 082 689	-31 030 911
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 029 754	-1 029 754
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-22 024	-22 024
	-1 051 778	-1 051 778
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-33 134 466	-32 082 689
Restvärde enligt plan vid årets slut	97 188 120	98 239 897
Varav		
Byggnader	91 607 647	92 637 400
Mark	5 275 000	5 275 000
Tillkommande utgifter	305 473	327 497
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	194 485 000	194 485 000
<i>varav byggnader</i>	<i>114 221 000</i>	<i>114 221 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>80 264 000</i>	<i>80 264 000</i>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RJ", "MP", and "DCC".

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Installationer	338 401	338 401
Installationer, laddstolpar	186 081	0
	524 482	338 401
Årets anskaffningar		
Installationer, laddstolpar	0	186 081
	0	186 081
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	524 482	524 482
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-338 401	-338 401
Installationer, laddstolpar	-34 115	0
	-372 516	-338 401
Årets avskrivningar		
Installationer, laddstolpar	-37 216	-34 115
	-37 216	-34 115
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-409 732	-372 516
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-409 732	-372 516
Restvärde enligt plan vid årets slut	114 750	151 966
Varav		
Installationer	0	0
Installationer, laddstolpar	114 750	151 966

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna hyresintäkter	3 121	3 121
Upplupna ränteintäkter	5 139	4 807
Förutbetalda försäkringspremier	50 854	36 956
Förutbetalda förvaltningsarvoden	209 549	207 444
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 151	22 099
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	290 814	274 427

Handwritten signatures and initials: *MS*, *DC*, *RS*, *MP*, *SG*

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2021-08-31	2020-08-31
Fond för yttre underhåll	4 746 491	4 057 389
Underhållsfond Panncentralen	3 301 308	2 951 308
Summa fond för yttre underhåll	8 047 799	7 008 697

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	54 918 766	57 686 487
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-390 316	-767 676
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 716 970	0
Långfristig skuld vid årets slut	35 811 480	56 918 811

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,55%	2021-12-01	8 066 030,00	0,00	2 188 680,00	5 877 350,00
DANSKE BANK	1,47%	2021-12-30	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
DANSKE BANK	0,85%	2022-03-31	3 028 345,00	0,00	188 725,00	2 839 620,00
STADSHYPOTEK	1,94%	2023-03-01	17 812 500,00	0,00	190 000,00	17 622 500,00
STADSHYPOTEK	1,96%	2023-03-01	18 779 612,00	0,00	200 316,00	18 579 296,00
Summa			57 686 487,00	0,00	2 767 721,00	54 918 766,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra tre lån som därför klassificeras som kortfristig skuld, av dessa lån ska föreningen amortera 377 360 kr. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 390 316 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 561 264 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 34 250 216 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. På ett av lånen har det under året gjorts en extra amortering på 2 000 000 kr i samband med omsättning av lånet per 2020-11-30.

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	166 918	172 245
Upplupna driftskostnader	136 040	144 842
Upplupna revisionsarvoden	12 938	12 688
Upplupna arvoden och sociala avgifter till styrelse och föreningsrevisor	172 260	152 349
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 784	96 019
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	767 725	723 744
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 312 665	1 301 887

Not Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	113 691 000	113 691 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

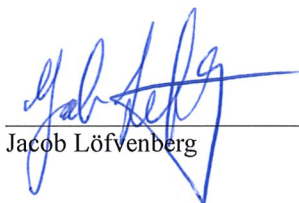
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Linköping den 25/11 2021



Bo Sjö
Ordförande



Jacob Löfvenberg



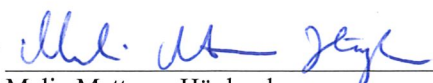
Magnus Pettersson



Björn Gustafsson



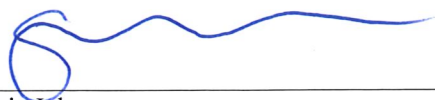
Dick Olsson



Malin Mattsson Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats 14 / 12 2021

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Ann-Charlotte Torstensson
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-09-01 -- 2021-08-31.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2020-09-01 -- 2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping 14 december 2021

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Rapport från föreningsrevisor

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

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Brf Linköpingshus nr 34 för räkenskapsåret 2020-09-01 – 2021-08-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Linköping den 13 / 12 2021



Ann-Charlotte Torstensson
Föreningsrevisor

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

