

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Tibrohus nr 1
Org nr: 766600-1693



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tibrohus nr 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Tibro kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 385 014 kr.

Årets resultat före fondförändring är 24 tkr högre än föregående år. Förändringen beror främst på högre årsavgifter. Årets resultat efter fondförändring ligger 15 tkr högre än föregående.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 63 tkr. Den största orsaken är lägre räntekostnader och reparationer. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 144 % till 187%.

I resultatet ingår avskrivningar med 504 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 586 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Konvaljen 1 i Tibro kommun med därpå uppförda 3 st byggnader med 57 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt en hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1953. Total produktionskostnad för byggnader och mark uppgick till 1 718 430 kr. Ombyggnad har skett under åren 1986 (Fjärrvärmeinstallation), 1992–93 (Ombyggnad av kök och badrum) och 2011 P-platser) till en total kostnad av 9 190 391 kr. Total anskaffningskostnad för byggnader och mark blir då 10 909 391 kr. Föreningen har 2011 byggt om en lokal till hyreslägenhet till en kostnad av 334 658 kr. Detta har finansierats ur underhållsfonden. 2012–13 har föreningens installation av ny värmeväxlare slutförts och föreningen är nu inte längre sammankopplad med Tibrohus 2 och Tibrohus 3. År 2022 har föreningen avslutat sitt fönster och entrédörrprojekt till en kostnad på 4 783 000 kr. Fastighetens adress är Västra Långgatan 96–100 A-C i Tibro.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	45
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal garage	27
Antal p-platser	32

Total tomtarea	8 482 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 062 m ²
Bostäder hyresrätt	57 m ²
Total bostadsarea	3 119 m ²
Total lokalarea	355 m ²

Årets taxeringsvärde	24 041 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 628 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggen resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggen styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Telia AB	Kabel-TV

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

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2025 och visar på ett underhållsbehov på 5 529 tkr för de närmaste 10 åren. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 553 tkr (153 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 58 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1993	Kök och badrum
Takrenovering	1993	
Ny värmeväxlare	2012–2013	
Miljöstation	2012	
Målning av takutsprång	2013	
Ventilationsåtgärder	2019	
Takbehandling	2020	
Datoriserad undercentral	2021	
Fönsterbyte	2022	
Entrédörrar	2022	
Relining	2023	
Entrétak	2023	
Målning och ventilation i hyresrätt	2024	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Snickeriarbete (ventilation), hyresrätt	41 306
Övernattningslägenhet	105 704
Källardörrar	149 889

Planerat underhåll

	År
Elbilsladdare	2025
Passersystem	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ola Johansson	Ordförande	2026
Andreas Larsson	Vice ordförande	2026
Rauli Eskola	Ledamot	2025
Tobias Blomkvist	Ledamot	2025
Madeleine Sandzén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Eld	Suppleant	2025
Lars Nilsson	Suppleant	2025
Alfons Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Revisorscentrum i Skövde		
huvudansvarig revisor: Petra Weiler	Auktoriserad revisor	Stämman
Bo Åberg	Förtroendevald revisor	Stämman

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % och värmeavgiften med 5% från och med 2025-07-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 816 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte bränsleavgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	3 141	2 990	2 908	2 838	2 731
Årets resultat	81	58	161	237	458
Balansomslutning	14 516	14 917	14 843	15 407	12 267
Soliditet %	25	24	24	22	26
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	187	144	303	209	383
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	42	22	88	209	127
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	94	96	
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	964	924	902	887	
Driftkostnader kr/kvm	349	326	326	283	274
Energikostnad kr/kvm	220	200	182	178	
Underhållsfond kr/kvm	803	831	861	791	758
Sparande kr/kvm	254	239	221	353	
Ränta kr/kvm	76	70	66	44	33
Skuldsättning kr/kvm	2 958	3 043	3 141	3 243	
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 355	3 452	3 564	3 680	
Räntekänslighet %	3,5	3,7	4,0	4,1	



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 700	2 886 056	593 979	57 518
Disposition enl. årsstämmobeslut			57 518	-57 518
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-296 898	296 898	
Årets resultat				81 134
Vid årets slut	67 700	2 789 158	748 395	81 134

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	651 497
Årets resultat	81 134
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	296 898
Summa	829 530
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Extra reservering till underhållsfonden	-300 000
Att balansera i ny räkning i kr	529 530

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 140 567	2 989 671
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 145	12 430
Summa		3 144 712	3 002 101
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-48 064	-93 221
Underhållskostnader	Not 5	-296 898	-305 325
Driftskostnader	Not 6	-1 211 731	-1 131 831
Övriga externa kostnader	Not 7	-704 702	-688 880
Personalkostnader	Not 8	-59 009	-56 076
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-504 426	-467 544
Summa rörelsekostnader		-2 824 830	-2 742 877
Rörelseresultat		319 883	259 225
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	3 028	2 756
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 209	38 127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 986	-242 589
Summa finansiella poster		-238 748	-201 706
Resultat efter finansiella poster		81 134	57 518
Årets resultat		81 134	57 518
Avsättning underhållsfond		-200 000	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		296 898	305 325
Årets resultat efter fondförändringar		178 032	162 843



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 839 585	13 335 074
Summa materiella anläggningstillgångar		12 839 585	13 335 074
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	85 500	85 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		85 500	85 500
Summa anläggningstillgångar		12 925 085	13 420 574
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		14 413	14 353
Övriga fordringar	Not 13	193	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	220 816	223 752
Summa kortfristiga fordringar		235 422	238 163
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 355 891	1 258 440
Summa kassa och bank		1 355 891	1 258 440
Summa omsättningstillgångar		1 591 313	1 496 603
Summa tillgångar		14 516 398	14 917 177



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	67 700	67 700	
Fond för yttre underhåll	2 789 158	2 886 056	
Summa bundet eget kapital	2 856 858	2 953 756	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	748 396	593 979	
Årets resultat	81 134	57 518	
Summa fritt eget kapital	829 530	651 497	
Summa eget kapital	3 686 388	3 605 254	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 080 000	4 425 000
Summa långfristiga skulder		7 080 000	4 425 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 194 500	6 144 700
Leverantörsskulder		229 795	430 473
Skatteskulder	Not 17	10 398	5 016
Övriga skulder	Not 18	21 514	24 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	293 804	282 062
Summa kortfristiga skulder		3 750 011	6 886 923
Summa eget kapital och skulder		14 516 398	14 917 177



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	319 883	259 225
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	504 426	467 544
Utdelningar	3 028	2 756
	827 336	729 524
Erhållen ränta	31 794	32 831
Erlagd ränta	-273 711	-224 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	585 419	537 400
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-5 844	-158 710
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-177 987	341 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten	401 588	720 369
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-8 938	-1 246 322
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 938	-1 246 322
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-295 200	-342 674
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-295 200	-342 674
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	97 451	-868 626
Likvida medel vid årets början	1 258 440	2 127 067
Likvida medel vid årets slut	1 355 891	1 258 440



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. 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 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 385 014 kr.

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

- 1 724 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 10 074 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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Fönster	Linjär	40
Dörrar	Linjär	50
Skåpssnickerier	Linjär	50
Fasad - puts	Linjär	50
Yttertak	Linjär	50
Ventilation - kanaler	Linjär	50
Ventilation - fläktar & apparater	Linjär	50
El	Linjär	50
VAV - värmerör+radiatorer	Linjär	50
VAV - värmeaggregat	Linjär	50
Stomme	Linjär	50
Stammar och badrum	Linjär	50
Garage	Linjär	20
Fjärrvärme 2013	Linjär	20
Parkeringsplatser	Linjär	20
Parkeringsplatser	Linjär	20
FTX Aggregat	Linjär	30
FTX Ventilation	Linjär	50
Relining	Linjär	30
RB Connect	Linjär	10
Fastighetsnät	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Komponentindelning

"Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader."

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 497 068	2 378 148
Hyror, bostäder	61 968	59 016
Hyror, lokaler	19 698	19 536
Hyror, garage	75 597	75 800
Hyror, p-platser	39 600	39 513
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-5 164	-29 508
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 768	-15 768
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 082	-7 516
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 167	-5 371
Bränsleavgifter, bostäder	453 264	453 264
Övriga ersättningar	29 564	22 564
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-7
Summa nettoomsättning	3 140 567	2 989 671

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	4 145	12 430
Summa övriga rörelseintäkter	4 145	12 430

Not 4 Reparationskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Bostäder	0	-11 950
Gemensamma utrymmen	-2 791	-10 214
Installationer	-45 272	-36 498
Husropp utvändigt	0	-18 580
Markytor	0	-8 950
Garage	0	-2 872
Övriga utgifter	0	-4 156
Summa reparationskostnader	-48 064	-93 221

Not 5 Underhållskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Bostäder	-41 306	-99 262
Gemensamma utrymmen	-105 704	-107 374
Installationer	0	-68 681
Husropp utvändigt	-147 626	-23 882
Övriga utgifter	-2 263	-6 127
Summa underhållskostnader	-296 898	-305 325



Not 6 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-75 210	-64 278
Försäkringspremier	-48 920	-41 950
Kabel- och digital-TV	-155 849	-164 289
Återbäring från Riksbyggen	2 100	800
Obligatoriska besiktningar	-18 750	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-38 281	-34 375
Förbrukningsinventarier	-15 717	-7 596
Vatten	-247 920	-220 651
Fastighetsel	-53 419	-54 452
Uppvärmning	-463 161	-431 048
Sophantering och återvinning	-81 478	-90 479
Förvaltningsarvode drift	-15 127	-23 513
Summa driftskostnader	-1 211 731	-1 131 831

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-635 150	-634 467
Arvode, yrkesrevisor	-22 026	-18 263
Övriga förvaltningskostnader	-16 924	-13 259
Kreditupplysningar	-5 219	-2 545
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 041	-9 165
Kontorsmateriel	-2 539	-2 625
Tidskrifter och facklitteratur	-1 537	-1 537
Medlems- och föreningsavgifter	-3 477	-3 477
Bankkostnader	-2 790	-3 543
Summa övriga externa kostnader	-704 702	-688 880

Not 8 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-32 500	-32 500
Sammanträdesarvoden	-13 000	-10 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-12 009	-12 076
Summa personalkostnader	-59 009	-56 076

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-486 951	-450 069
Avskrivning Markanläggningar	-17 475	-17 475
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-504 426	-467 544

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	3 028	2 756
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 028	2 756

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	20 699 481	19 453 160
Mark	326 002	326 002
Markanläggning	349 495	349 495
	21 374 978	20 128 657
Årets anskaffningar		
Relining	0	1 070 645
Fastighetsnät	0	57 262
RB Connect	8 938	118 415
	8 938	1 246 322
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 383 916	21 374 978

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-7 818 621	-7 368 552
Markanläggningar	-221 283	-203 809
	-8 039 905	-7 572 361
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-486 951	-450 069
Årets avskrivning markanläggningar	-17 475	-17 475
	-504 426	-467 544
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 544 331	-8 039 905

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Restvärde enligt plan vid årets slut	12 839 585	13 335 074
Varav		
Byggnader	12 402 846	12 880 860
Mark	326 002	326 002
Markanläggningar	110 737	128 212

Taxeringsvärden

Bostäder	23 600 000	20 286 000
Lokaler	441 000	342 000
Totalt taxeringsvärde	24 041 000	20 628 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 463 000</i>	<i>16 213 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 578 000</i>	<i>4 415 000</i>



Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
171 st Garantkapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	85 500	85 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	85 500	85 500

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	193	58
Summa övriga fordringar	193	58

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	8 942	17 526
Förutbetalda försäkringspremier	25 622	23 299
Förutbetalt förvaltningsarvode	162 030	155 545
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 223	27 382
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	220 816	223 752

Not 15 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	965 501	884 367
Transaktionskonto	390 390	374 074
Summa kassa och bank	1 355 891	1 258 440

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	10 274 500	10 569 700
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-295 200	-295 200
Nästa års omförhandling av långfristig skuld	-2 899 300	-5 849 500
Långfristig skuld vid årets slut	7 080 000	4 425 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,94%	2028-06-30	4 260 000,00	0,00	90 000,00	4 170 000,00
STADSHYPOTEK	3,20%	2025-10-01	1 758 400,00	0,00	105 200,00	1 679 500,00
STADSHYPOTEK	3,28%	2026-06-01	1 525 000,00	0,00	100 000,00	1 425 000,00
STADSHYPOTEK	3,35%	2027-06-01	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
Summa			10 543 400,00	26 300,00	295 200,00	10 274 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 295 200 kr samt att omförhandla två lån på 2 899 300 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 180 800 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 798 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	0	5 550
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	75 210	64 278
Debiterad preliminärskatt	-64 812	-64 812
Summa skatteskulder	10 398	5 016

Not 18 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	21 514	24 673
Summa övriga skulder	21 514	24 679

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	21 512	30 238
Upplupna styrelsearvoden	8 542	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 227	6 020
Beräknat förvaltningsarvode	0	2 953
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	259 522	242 851
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	293 804	282 062

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	11 331 000	11 331 000



Arsredovisningens innehåll blev klart den 25 september 2025

Styrelsens underskrifter

Tibro den dag som framgår av min elektroniska signatur

Ola Johansson

Andreas Larsson

Rauli Eskola

Tobias Blomkvist

Madeleine Sandzén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag om framgår av min digitala signatur

Revisorscentrum i Skövde AB
Petra Weiler
Auktoriserad revisor

Bo Åberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557558487069

Dokument

Årsredovisning 2024-2025

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2025-09-30 12:10:58 CEST (+0200) av

Madeleine Sandzén (MS)

Färdigställt 2025-10-06 19:22:14 CEST (+0200)

Signerare

Madeleine Sandzén (MS) Riksbyggen madeleine.sandzen@riksbyggen.se Signerade 2025-09-30 12:10:59 CEST (+0200)	Ola Johansson (OJ) scones1975@gmail.com Signerade 2025-10-01 21:24:14 CEST (+0200)
Andreas Larsson (AL) andreas.larsson.3006@gmail.com Signerade 2025-09-30 12:43:44 CEST (+0200)	Rauli Eskola (RE) rauli.eskola@telia.com Signerade 2025-09-30 18:26:15 CEST (+0200)
Tobias Blomqvist (TB) ssmalben@hotmail.com Signerade 2025-09-30 12:51:46 CEST (+0200)	Bo Åberg (BÅ) bo7.berg@telia.com Signerade 2025-10-02 00:34:49 CEST (+0200)
Petra Weiler (PW) petra.weiler@revisorscentrum.se Signerade 2025-10-06 19:22:14 CEST (+0200)	

Detta verifikat är utfärdat 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Tibrohus nr 1

Org.nr 766600-1693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tibrohus nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 de redovisningsprinciper som 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Tibrohus nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 den auktoriserade revisorn 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 bostadsrättslagen.

Skövde och Tibro den dag som framgår av elektronisk signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB

Petra Weiler
Auktoriserad revisor

Bo Åberg
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

BO STELLAN ÅKE ÅBERG

Förtroendevald revisor

Serienummer: 64480624340ece[...]c4f1f2fae7c4a

IP: 81.234.xxx.xxx

2025-10-06 11:23:50 UTC



Inger Petra Christina Weiler

Auktoriserad revisor

Serienummer: dabb4e8a5c03c1[...]48afb2c17250d

IP: 90.226.xxx.xxx

2025-10-06 17:21:23 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

RBF Tibrohus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Tibrohus nr 1 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

