

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Tibrohus nr 2
Org nr: 766600-1701



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	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tibrohus nr 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2022-07-01 till 2023-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Tibro Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 659 307 kr.

Årets resultat före fondförändring är 346 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre avskrivningskostnader och högre räntekostnader. Årets resultat efter fondförändring ligger 91 tkr lägre än föregående år.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 75 tkr. Den största orsaken är lägre reparationskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 168% till 180%.

I resultatet ingår avskrivningar med 417 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 464 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Blåklinten 1 i Tibro kommun. På fastigheten finns 3 st byggnader uppförda med 59 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 7 lokaler upplåtna med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1954. Total ursprunglig produktionskostnad för byggnader och mark uppgår till 1 772 621 kronor. Från 1983 till 1994 genomförda investeringar och ombyggnader som tillförts byggnadernas anskaffningsvärde uppgår till 8 711 746 kronor. Nybyggnation av garage genomfördes 2007 till en kostnad av 628 351 kronor. 2012–2013 har föreningens installation av värmeväxlare slutförts. Total kostnad för värmeväxlaren blev 791 524 kronor varav 426 211 kronor lades upp på avskrivningsplan. År 2022 har föreningen avslutat sitt fönsterprojekt till en kostnad av 4 386 500 kr. Fastighetens adress är Västra långgatan 93 A-B och Kvarnvägen 2 A-B och 4 A-B 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	10
2 rum och kök	32
3 rum och kök	17

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	7
Antal garage	22
Antal p-platser	28

Total tomtarea 9 487 m²

Total bostadsarea 3 228 m²

Total lokalarea 535 m²

Årets taxeringsvärde 21 112 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 21 112 000 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 Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens 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 28 tkr och planerat underhåll för 287 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 2023 och visar på ett underhållsbehov på 5 665 tkr per år för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 567 tkr (151 kr/m²). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 126 kr/m². Föreningen beslutade på föregående stämma att göra en extra avsättning till underhållsfonden med 133 kr/m². Föreningen har under ett par års tid lyckats göra extra avsättning till fonden då man haft ett bra resultat. Föreningens ingående värde i fonden tillsammans med årets avsättning visar att man kommer att klara sitt periodiska underhåll. *R*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1993	Kök och badrum
Fasadmålning	2008	
Installation Kabel-TV	1991	
Nybyggnation garage	2007	
Nyinstallation av fjärrvärme	2012	
Yttre miljö, L-stöd	2013-2014	
Ventilationsåtgärder	2019	
Målning trapphus och takbehandling	2020	
Målning takfot	2021	
Fönsterbyte	2022	
Datoriserad undercentral	2022	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Skyddsrum	35 241
Markiser	27 363
Utemiljö	205 529
Övrigt	19 274

Planerat underhåll	År
Balkonger	2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Brissman	Ordförande	2023
Isabelle Karlander	Sekreterare	2024
Karin Gunnarsdotter	Vice ordförande	2024
Felix Hagstedt	Ledamot	2023
Madeleine Sandzén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Vieira	Suppleant	2023
Helen Andersson	Suppleant	2023
Christer Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Revisorscentrum i Skövde AB, huvudansvarig revisor Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Marita Pettersson	Förtroendevald revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Mikael Johansson	Stämman

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

Medlemsinformation

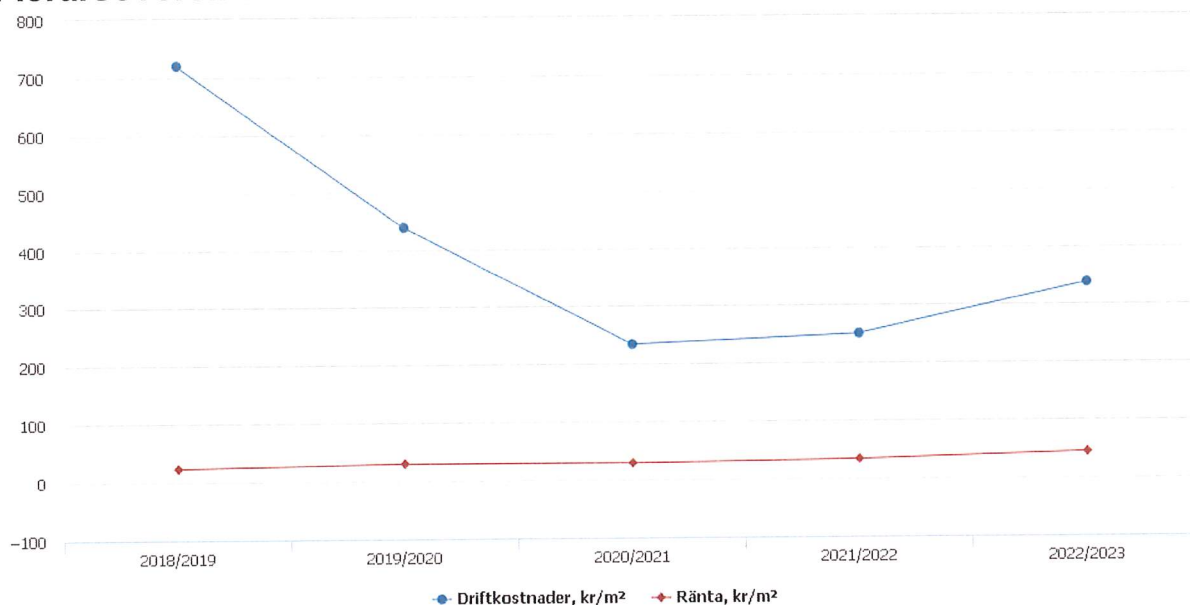
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2022 då avgifterna höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2023-07-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 695 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 889	2 833	2 812	2 785	2 768
Årets resultat	46	393	415	36	-926
Balansomslutning	13 471	14 428	12 178	12 326	12 430
Soliditet %	30	28	29	25	25
Likviditet exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	180	168	386	308	350
Likviditet inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår % *	55	144	82		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	695	681	674	668	661
Bränsletillägg, kr/m ²	155	155	155	155	155
Driftkostnader, kr/m ²	338	251	234	438	719
Ränta, kr/m ²	45	34	29	30	23
Underhållsfond, kr/m ²	970	788	745	576	638
Lån, kr/m ²	2 350	2 538	2 102	2 199	2 295

*Ny post från och med räkenskapsåret 2020–2021.

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. *RL*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	74 300	2 964 226	511 431	392 773
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		500 000	-500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			392 773	-392 773
Reservering underhållsfond		475 000	-475 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-287 407	287 407	
Årets resultat				46 493
Vid årets slut	74 300	3 651 819	216 611	46 493

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	404 204
Årets resultat	46 493
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-475 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	287 407
Summa	263 104

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

263 104

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 889 188	2 832 946
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 742	23 023
Summa rörelseintäkter		2 909 930	2 855 969
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-28 088	-62 719
Underhållskostnader	Not 5	-287 407	-314 171
Driftskostnader	Not 6	-1 272 818	-943 655
Övriga externa kostnader	Not 7	-684 261	-670 216
Personalkostnader	Not 8	-31 955	-27 658
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-417 264	-340 416
Summa rörelsekostnader		-2 721 792	-2 358 835
Rörelseresultat		188 138	497 133
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	4 651	11 349
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 586	10 556
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 882	-126 265
Summa finansiella poster		-141 645	-104 360
Resultat efter finansiella poster		46 493	392 773
Årets resultat		46 493	392 773
Avsättning underhållsfond		- 475 000	- 475 000
Ianspråktagande av underhållsfond		287 407	314 171
Årets resultat efter fondförändringar		141 100	231 944

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	11 630 449	11 976 379
Summa materiella anläggningstillgångar		11 630 449	11 976 379
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	88 500	88 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		88 500	88 500
Summa anläggningstillgångar		11 718 949	12 064 879
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		607	1 246
Övriga fordringar	Not 13	7 138	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	230 312	201 103
Summa kortfristiga fordringar		238 057	202 349
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 513 711	2 160 277
Summa kassa och bank		1 513 711	2 160 277
Summa omsättningstillgångar		1 751 768	2 362 625
Summa tillgångar		13 470 717	14 427 504

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	74 300	74 300	
Fond för yttre underhåll	3 651 819	2 964 226	
Summa bundet eget kapital	3 726 119	3 038 526	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	216 611	511 431	
Årets resultat	46 493	392 773	
Summa fritt eget kapital	263 104	904 204	
Summa eget kapital	3 989 222	3 942 730	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 292 052	8 843 161
Summa långfristiga skulder	6 292 052	8 843 161	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 551 109	708 670
Leverantörsskulder		177 565	514 870
Skatteskulder	Not 17	15 778	10 444
Övriga skulder	Not 18	151 075	140 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	293 916	267 201
Summa kortfristiga skulder	3 189 443	1 641 614	
Summa eget kapital och skulder	13 470 717	14 427 504	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 659 307 kr.

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

- 1 589 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 9 287 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 *A*

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
Värmeväxlare	Linjär	20
FTX Aggregat	Linjär	30
FTX Ventilation	Linjär	50
RB Connect	Linjär	10

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, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader."

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 242 128	2 198 064
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-15 000	-15 000
Hyror, bostäder	10 962	0
Hyror, lokaler	56 334	55 038
Hyror, garage	79 200	79 200
Hyror, p-platser	26 500	26 400
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 468	-3 468
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-2 400	-2 700
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 200	-3 040
Rabatter	-1 440	-1 120
Bränsleavgifter, bostäder	499 572	499 572
Summa nettoomsättning	2 889 188	2 832 946

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	8 924	20 279
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-12
Erhållna statliga bidrag	10 633	0
Övriga rörelseintäkter	1 200	2 756
Summa övriga rörelseintäkter	20 742	23 023

Not 4 Reparationskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Gemensamma utrymmen	-2 946	-3 432
Installationer	-21 699	-42 114
Huskropp utvändigt	0	-7 010
Markytor	-1 964	-6 343
Garage	-623	0
Övriga utgifter	-856	-3 821
Summa reparationskostnader	-28 088	-62 719

Not 5 Underhållskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Gemensamma utrymmen	-35 241	0
Installationer	0	-295 031
Huskropp utvändigt	-27 363	0
Markytor	-205 529	0
Övriga utgifter	-19 274	-19 140
Summa underhållskostnader	-287 407	-314 171

Not 6 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 654	-66 654
Försäkringspremier	-39 859	-34 914
Kabel- och digital-TV	-150 135	-121 080
Återbäring från Riksbyggen	6 900	7 800
Obligatoriska besiktningar	-42 750	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-162 620	0
Drift och förbrukning, övrigt	-23 722	-12 869
Förbrukningsinventarier	-10 951	-9 402
Vatten	-204 572	-178 278
Fastighetsel	-65 882	-64 742
Uppvärmning	-365 388	-386 771
Sophantering och återvinning	-38 350	-32 092
Förvaltningsarvode drift	-108 834	-44 654
Summa driftskostnader	-1 272 818	-943 655

Not 7 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-639 786	-610 401
IT-kostnader	-1 363	-1 560
Arvode, yrkesrevisorer	-16 806	-15 558
Övriga förvaltningskostnader	-5 609	-15 346
Kreditupplysningar	-2 261	-557
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 463	-16 979
Kontorsmateriel	-2 800	-2 581
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-37	0
Tidskrifter och facklitteratur	-1 537	-1 537
Medlems- och föreningsavgifter	-3 245	-3 245
Bankkostnader	-2 000	-2 100
Övriga externa kostnader	-354	-354
Summa övriga externa kostnader	-684 261	-670 216

Not 8 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-10 300	-10 300
Sammanträdesarvoden	-9 000	-8 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	-3 500
Övriga kostnadsersättningar	-500	-500
Övriga personalkostnader	-3 200	0
Sociala kostnader	-5 455	-5 258
Summa personalkostnader	-31 955	-27 658

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-417 264	-340 416
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-417 264	-340 416

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Återbärning Länsförsäkringar	2 881	2 853
Utdelning på andelar i Riksbyggen	1 770	8 496
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 651	11 349

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	18 970 602	14 883 785
Mark	372 010	372 010
	19 342 612	15 255 795
Årets anskaffningar		
Fönsterbyte	0	4 386 500
RB Connect	71 334	0
	71 334	4 386 500
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar tillkommande komponenter Fönster	0	-299 683
	0	-299 683
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 413 945	19 342 612
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 366 233	-7 325 500
	-7 366 233	-7 325 500
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-417 264	-340 416
	-417 264	-340 416
Utrangeringar tillkommande utgifter Fönster	0	299 683
	0	299 683
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 783 496	-7 366 233
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 630 449	11 976 379
Varav		
Byggnader	11 258 439	11 604 369
Mark	372 010	372 010
Taxeringsvärden		
Bostäder	20 638 000	20 638 000
Lokaler	474 000	474 000
Totalt taxeringsvärde	21 112 000	21 112 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 605 000</i>	<i>16 605 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 507 000</i>	<i>4 507 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
177 st Garantikapital bevis á 500 kr i Intresseföreningen	88 500	88 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	88 500	88 500

Not 13 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	5 492	0
Andra kortfristiga fordringar	1 646	0
Summa övriga fordringar	7 138	0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	12 620	1 823
Förutbetalda försäkringspremier	21 175	18 685
Förutbetalt förvaltningsarvode	166 815	154 035
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 023	25 023
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 680	1 537
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	230 312	201 103

Not 15 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	1 206 665	348 324
Transaktionskonto	307 046	1 811 952
Summa kassa och bank	1 513 711	2 160 277

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	8 843 161	9 551 831
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-335 000	-470 884
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 216 109	-237 786
Långfristig skuld vid årets slut	6 292 052	8 843 161

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,34%	2023-01-30	373 670,00	0,00	373 670,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2024-06-01	2 326 109,00	0,00	55 000,00	2 271 109,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2025-06-01	979 552,00	0,00	100 000,00	879 552,00
STADSHYPOTEK	1,89%	2026-03-01	3 872 500,00	0,00	70 000,00	3 802 500,00
STADSHYPOTEK	2,74%	2027-03-30	2 000 000,00	0,00	110 000,00	1 890 000,00
Summa			9 551 831,00	0,00	708 670,00	8 843 161,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 335 000 kr samt att omförhandla ett lån på 2 216 109 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 340 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 168 161 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	5 334	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	66 654	66 654
Debiterad preliminärskatt	-56 210	-56 210
Summa skatteskulder	15 778	10 444

Not 18 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	139 646	129 678
Skuld sociala avgifter och skatter	11 429	10 751
Summa övriga skulder	151 075	140 429

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

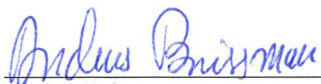
	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	8 631	12 887
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	55 742	0
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 374	14 185
Beräknat förvaltningsarvode	0	8 456
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	225 169	231 573
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	293 916	267 201

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Företagsinteckning	9 643 000	9 643 000

Styrelsens underskrifter

Tibro 2023-09-12



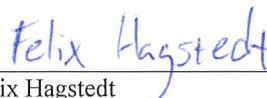
Anders Brissman



Isabelle Karlander



Karin Gunnarsdotter



Felix Hagstedt

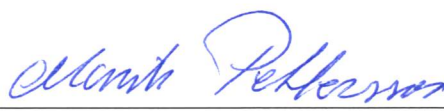


Madeleine Sandzén

Vår revisionsberättelse har lämnats 6/10 2023



Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Marita Pettersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tibrohus nr 2

Org.nr 766600-1701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tibrohus nr 2 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

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 2023 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 ga-

ranti 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. Risken 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, 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 jag 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.

A

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 jag 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 2 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 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 revisionssed 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 tryggt 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 6 oktober 2023
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Marita Pettersson
Förtroendevald revisor

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 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

RBF Tibrohus nr 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Tibrohus nr 2 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

