

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Tibrohus nr 3
Org nr: 766600-1677



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tibrohus nr 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 727 731 kr.

Föreningen har sitt säte i Tibro kommun.

Årets resultat före fondförändring är 596 tkr högre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre underhållskostnader och reparationskostnader. Årets resultat efter fondförändring ligger 23 tkr lägre än föregående år.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 126 tkr. Den största orsaken är högre ränteintäkter och lägre uppvärmningskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras under kommande verksamhetsår, dessa skulle ha 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 645% till 716%.

I resultatet ingår avskrivningar med 771 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 997 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dahlia 1 i Tibro kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 129 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 9 lokaler med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1955-57 och ombyggda 1992-93. Total produktionskostnad för byggnader och mark 1955-1957 uppgick till 4 594 700 kronor. Under årens lopp har byggnaderna byggts om för totalt 19 355 840 kronor. Den största ombyggnaden skedde 1993-94. Under 2011-12 har föreningen installerat ny värmeväxlare till en total kostnad av 616 704 kronor. Fastighetens adress är Kvarnvägen 1 A-G och 3 A-C samt Gärdesvägen 3 A-E i Tibro.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	12
1 rum och kök	15
2 rum och kök	39
3 rum och kök	51
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	9
Antal garage	64
Antal p-platser	61

Total tomtarea	19 361 m ²
Total bostadsarea	7 677 m ²
Total lokalarea	854 m ²
Årets taxeringsvärde	49 442 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	49 442 000 kr

Riksbyggens kontor i Skövde/Mariestad 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	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Tibro Energi AB	El
Tibro Energi AB	Fjärrvärme
Telia AB	Kabel-TV <i>R</i>

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 144 tkr och planerat underhåll för 397 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2023 och visar på ett underhållsbehov på 18 282 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 828 tkr (214 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 152 kr/m². Föreningen beslutade på föregående stämma att göra en extra avsättning till underhållsfonden med 94 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1993-1994	Kök och badrum
Fönsterbyte	2010-2011	
Värmeväxlare	2011-2012	
Installation	2018	Belysning trapphus
Ombyggnad yttre miljö	2019	Etapp 1
Ombyggnad yttre miljö	2020	Etapp 2
Datoriserad undercentral	2021	
Stamreovering bottenavlopp i källare	2021	Kvarnvägen 1B
Målning takfot	2021	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte expansionskärl	26 380
Byte plåttak, Kvarnvägen 3C/Gärdesvägen 3A	263 917
Reparerat rötskador takfot	60 294
Service garageportar	10 625
Övrigt	35 617

Planerat underhåll

	År
Relining av horisontella avloppsstammar i källare	2023
Utemiljö	2024 <i>A</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Hägg	Ordförande	2023
Carina Ekring	Sekreterare	2024
Mattias Persson	Vice ordförande	2024
Christin Sahlén	Ledamot	2023
Madeleine Sandzèn	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Charlott Kjellberg	Suppleant	2023
Linda-Marie Klingström	Suppleant	2023
Mikael Persson	Suppleant	2023
Monica Dahlander	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
Stefan Johansson	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Bengt Johansson	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Lisbeth Holm	Stämman
Ulla-Bell Windestål	Stämman

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


Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 146 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 148 personer.

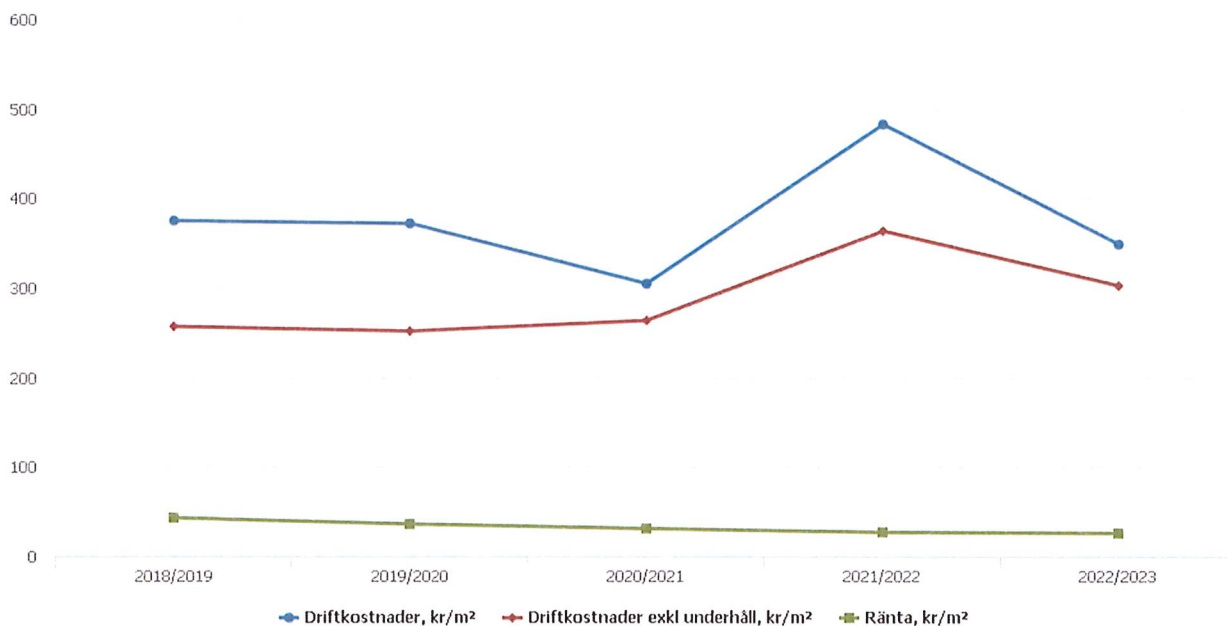
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 609 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.) 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	6 033	5 985	5 987	5 852	5 802
Årets resultat	1 226	630	1 476	652	488
Balansomslutning	27 259	26 654	26 620	25 842	26 044
Soliditet %	39	35	33	28	26
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	716	645	644	535	450
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	143	645	192		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	609	603	603	586	580
Bränsletillägg, kr/m ²	150	150	150	150	150
Driftkostnader, kr/m ²	349	483	305	372	375
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	303	364	264	252	257
Ränta, kr/m ²	26	27	31	36	43
Underhållsfond, kr/m ²	1 142	942	909	750	671
Lån, kr/m ²	1 819	1 895	1 968	2 043	2 119

*Ny post från och med verksamhetsår 2020–2021.

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	207 196	8 037 789	586 708	629 729
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		800 000	-800 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			629 729	-629 729
Reservering underhållsfond		1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-396 834	396 834	
Årets resultat				1 225 908
Vid årets slut	207 196	9 740 956	-486 730	1 225 908

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	416 437
Årets resultat	1 225 908
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	396 834
Summa	739 178

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 739 178

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 032 768	5 985 104
Övriga rörelseintäkter	Not 3	439 256	1 075 938
Summa rörelseintäkter		6 472 024	7 061 042
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 978 809	-4 121 867
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 374 899	-1 345 031
Personalkostnader	Not 6	-72 260	-62 919
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-771 294	-736 211
Summa rörelsekostnader		-5 197 263	-6 266 028
Rörelseresultat		1 274 761	795 014
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 268	24 912
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		160 388	39 708
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 509	-229 904
Summa finansiella poster		-48 853	-165 285
Resultat efter finansiella poster		1 225 908	629 729
Årets resultat		1 225 908	629 729

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	14 881 522	15 652 817
Summa materiella anläggningstillgångar		14 881 522	15 652 817
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	193 500	193 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		193 500	193 500
Summa anläggningstillgångar		15 075 022	15 846 317
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		455 574	0
Övriga fordringar	Not 11	10 692	189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	540 418	435 624
Summa kortfristiga fordringar		1 006 684	435 813
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	11 177 595	10 371 812
Summa kassa och bank		11 177 595	10 371 812
Summa omsättningstillgångar		12 184 279	10 807 625
Summa tillgångar		27 259 302	26 653 942

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	207 196	207 196	
Fond för yttre underhåll	9 740 956	8 037 789	
Summa bundet eget kapital	9 948 152	8 244 985	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-486 730	586 708	
Årets resultat	1 225 908	629 729	
Summa fritt eget kapital	739 178	1 216 437	
Summa eget kapital	10 687 330	9 461 422	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 049 182	15 516 067
Summa långfristiga skulder		8 049 182	15 516 067
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 466 885	645 984
Leverantörsskulder		473 292	439 054
Skatteskulder	Not 15	32 894	22 498
Övriga skulder	Not 16	29 467	25 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	520 251	543 364
Summa kortfristiga skulder		8 522 790	1 676 453
Summa eget kapital och skulder		27 259 302	26 653 942

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	70
Markanläggningar	Linjär	20
Fönsterbyte	Linjär	40
Värmeväxlare med undercentral	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar. *ja*

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	4 676 664	4 630 344
Hyror, lokaler	10 548	10 548
Hyror, garage	159 120	159 120
Hyror, p-platser	42 000	41 650
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-852	-852
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 140	-760
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 600	-5 100
Rabatter	-120	-120
Bränsleavgifter, bostäder	1 151 148	1 150 274
Summa nettoomsättning	6 032 768	5 985 104

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	354 492	354 263
Övriga lokalintäkter	3 850	6 550
Övriga ersättningar	22 182	28 617
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	6
Erhållna statliga bidrag	41 524	0
Övriga rörelseintäkter	17 215	38 711
Försäkringsersättningar	0	647 791
Summa övriga rörelseintäkter	439 256	1 075 938

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-396 834	-1 016 201
Reparationer	-143 573	-844 868
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-155 620	-155 620
Försäkringspremier	-90 055	-78 256
Kabel- och digital-TV	-362 592	-363 746
Pcb/Radonsanering	0	-1 240
Återbäring från Riksbyggen	13 200	16 200
Obligatoriska besiktningar	-4 822	0
Förbrukningsinventarier	-14 251	-25 647
Vatten	-444 628	-387 440
Fastighetsel	-236 214	-217 810
Uppvärmning	-886 312	-901 527
Sophantering och återvinning	-124 409	-83 028
Förvaltningsarvode drift	-132 700	-62 687
Summa driftskostnader	-2 978 809	-4 121 867

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 294 205	-1 260 394
IT-kostnader	-1 363	-1 559
Arvode, yrkesrevisorer	-21 400	-18 905
Övriga förvaltningskostnader	-16 721	-14 058
Kreditupplysningar	-1 848	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 108	-30 093
Kontorsmateriel	-5 863	-5 644
Tidskrifter och facklitteratur	-1 537	-1 537
Medlems- och föreningsavgifter	-7 095	-7 095
Konsultarvoden	0	-2 625
Bankkostnader	-3 985	-2 293
Övriga externa kostnader	-774	-774
Summa övriga externa kostnader	-1 374 899	-1 345 031

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-32 000	-26 750
Sammanträdesarvoden	-20 000	-17 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 500	-7 500
Sociala kostnader	-12 760	-11 169
Summa personalkostnader	-72 260	-62 919

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-676 994	-676 994
Avskrivning Markanläggningar	-56 027	-56 027
Avskrivning Markinventarier	-38 273	-3 189
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-771 294	-736 211

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	6 398	6 336
Utdelning andelar i Riksbyggen	3 870	18 576
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 268	24 912

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	29 293 301	29 293 301
Mark	715 878	715 878
Standardförbättringar	750 000	750 000
Markanläggning	1 120 539	1 120 539
Markinventarier	574 096	
	32 453 814	31 879 718
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	574 096
	0	574 096
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 453 814	32 453 814
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 851 714	-15 174 719
Standardförbättringar	-750 000	-750 000
Markanläggningar	-196 094	-140 067
Markinventarier	-3 189	0
	-16 800 997	-16 064 787
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-676 994	-676 994
Årets avskrivning markanläggningar	-56 027	-56 027
Årets avskrivning markinventarier	-38 273	-3 189
	-771 294	-736 210
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 572 291	-16 800 997
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 881 522	15 652 817
Varav		
Byggnader	12 764 593	13 441 587
Mark	715 878	715 878
Markanläggningar	868 418	924 445
Markinventarier	532 634	570 907
Taxeringsvärden		
Bostäder	48 400 000	48 400 000
Lokaler	1 042 000	1 042 000
Totalt taxeringsvärde	49 442 000	49 442 000
<i>varav byggnader</i>	<i>38 471 000</i>	<i>38 471 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 971 000</i>	<i>10 971 000</i>

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
387 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	193 500	193 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	193 500	193 500

Not 11 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	10 692	189
Summa övriga fordringar	10 692	189

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	104 958	14 156
Förutbetalda försäkringspremier	47 840	42 215
Förutbetalt förvaltningsarvode	327 188	317 283
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 432	60 432
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 537
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	540 418	435 624

Not 13 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	10 590 637	9 727 576
Transaktionskonto	586 958	644 236
Summa kassa och bank	11 177 595	10 371 812

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	15 516 067	16 162 051
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-645 984	-645 984
Nästa års omförhandling av långfristig skuld	-6 820 901	0
Långfristig skuld vid årets slut	8 049 182	15 516 067

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,43%	2023-12-06	2 480 901,00	0,00	430 000,00	2 050 901,00
SWEDBANK	1,68%	2024-03-25	5 200 000,00	0,00	0,00	5 200 000,00
SBAB	1,22%	2025-11-14	4 654 937,00	0,00	130 000,00	4 524 937,00
SWEDBANK	1,13%	2026-08-25	3 826 213,00	0,00	85 984,00	3 740 229,00
Summa			16 162 051,00	0,00	645 984,00	15 516 067,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 645 984 kr samt att omförhandla två lån på 6 820 901 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 583 936 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 286 147 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	10 396	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	155 620	155 620
Debiterad preliminärskatt	-133 122	-133 122
Summa skatteskulder	32 894	22 498

Not 16 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	2 297	2 297
Skuld sociala avgifter och skatter	27 171	23 256
Summa övriga skulder	29 467	25 552

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

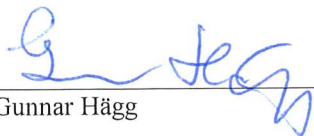
	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	4 602	4 691
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 082	1 840
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	99
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 637	1 316
Beräknat förvaltningsarvode	0	22 025
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	503 930	513 393
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	520 251	543 364

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	21 757 500 <i>KL</i>	22 807 500

Styrelsens underskrifter

Tibro 2023-09-13



Gunnar Hägg



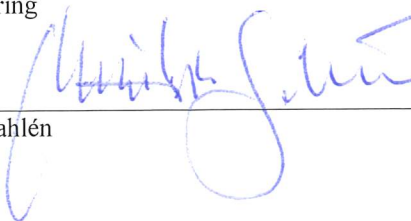
Mattias Persson



Madeleine Sandzén



Carina Ekring



Christin Sahlén

Vår revisionsberättelse har lämnats *6/10 2023*

Revisorscentrum i Skövde AB



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Bengt Johansson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tibrohus nr 3

Org.nr 766600-1677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tibrohus nr 3 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2022-06-30.

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 revisionsssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revis-

ionssed 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 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 revisionsssed 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 3 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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


Bengt Johansson
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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RBF Tibrohus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Tibrohus nr 3 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

