

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Tidaholmshus 5  
Org nr: 716410-4197



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tidaholmshus 5 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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 13 120 578 kr.

Föreningen har sitt säte i Tidaholms kommun.

**Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat före fondförändring till 590 365 kr, vilket är 111 434 kr lägre än föregående år.**

I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna.

**Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 353 501 kr (427 743 kr föregående år).**

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden, samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Driftkostnaderna i föreningen, exklusive kostnaderna för planerat underhåll, har ökat med 48 tkr jämfört med tidigare år. Detta beror framför allt på ökade kostnader för reparationer med 54 tkr. Kostnaderna för fjärrvärme har minskat med 9 tkr och kostnaden för vatten har ökat med 23 tkr jämfört med tidigare år. Föreningen har haft rörligt elavtal sedan 2017, elkostnaderna för 2022 har ökat med 28 tkr jämfört med föregående år.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 20 tkr, främst beroende på lägre kostnader för fjärrvärme än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning och är utformad så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 45% till 80%.

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 400% till 457%.

I resultatet ingår avskrivningar med 328 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 918 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. *R*

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tändstickan 25 i Tidaholms kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 44 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1985. Fastighetens adress är Västra Drottningvägen 13 i Tidaholm.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg.

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

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 28    |
| 3 rum och kök | 13    |
| 4 rum och kök | 3     |

### Dessutom tillkommer

| Användning    | Antal |
|---------------|-------|
| Antal lokaler | 1     |
| Antal garage  | 26    |

Total tomtarea 7 186 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 152 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 105 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 23 799 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 19 977 000 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     |
| Tidaholms Energi AB | Fjärrvärme            |
| Billingen Energi AB | Elhandel              |
| Tidaholms Energi AB | Elnät                 |
| Tidaholms Energi 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 98 tkr och planerat underhåll för 113 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 477 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 247 tkr (76 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 350 tkr (107 kr/m<sup>2</sup>). Dessutom har en extra avsättning gjorts enligt stämmobeslut med 500 tkr (154 kr/m<sup>2</sup>).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen över den genomsnittliga kostnaden.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                  | År      | Kommentar |
|------------------------------|---------|-----------|
| Takreovering                 | 2012-17 |           |
| Målning fasader              | 2014-16 |           |
| Målning garage               | 2018    |           |
| Installationer, värmecentral | 2019    |           |

### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                           | Belopp |
|---------------------------------------|--------|
| Byte och återställning del av kulvert | 99 152 |
| Garage och p-platser                  | 6 350  |
| Övrigt                                | 7 634  |

Under verksamhetsåret har föreningen endast utfört mindre underhållsåtgärder, samt ett mer akut ärende tack vare läckande vattenledning som behövde bytas.

| Planerat underhåll                 | År            | Kommentar |
|------------------------------------|---------------|-----------|
| Tvättstuga                         | 2023          |           |
| Garageportar, översyn              | 2023          |           |
| Hårdgjorda ytor, omläggning del av | 2024 <i>A</i> |           |

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

## Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Rolf Jansson               | Ordförande         | 2023                                 |
| Jan-Erik Pettersson        | Vice ordförande    | 2023                                 |
| Kenneth Rundqvist          | Ledamot            | 2024                                 |
| Ingrid Nilsson             | Ledamot            | 2024                                 |
| Robin Pettersson           | Ledamot Riksbyggen |                                      |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>          | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Karl Erik Larsson          | Suppleant               | 2023                                 |
| Kjell-Olav Ravn            | Suppleant               | 2023                                 |
| Tobias Johansson           | Suppleant<br>Riksbyggen |                                      |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b>            | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|---------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Revisorcentrum i Skövde AB            |                      |                                      |
| Auktoriserad revisor: Anders Karlsson | Auktoriserad revisor |                                      |

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-01-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 814 kr/m<sup>2</sup>/år.

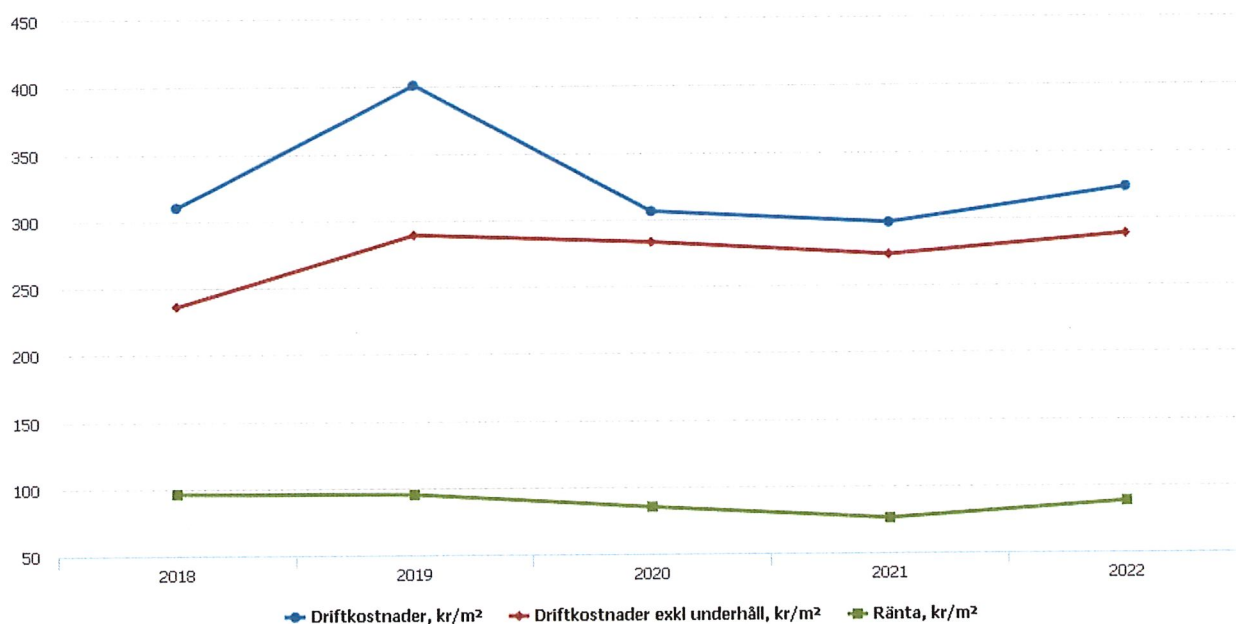
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. *A*

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                  | 2 652  | 2 652  | 2 651  | 2 650  | 2 651  |
| Resultat efter finansiella poster                | 590    | 702    | 645    | 321    | 604    |
| Resultat exklusive avskrivningar                 | 918    | 1 030  | 973    | 649    | 932    |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 261    | 107    | 107    | 107    | 107    |
| Balansomslutning                                 | 19 189 | 18 889 | 18 539 | 18 282 | 18 145 |
| Soliditet %                                      | 30     | 26     | 23     | 20     | 18     |
| Likviditet % inkl. låneomsättningar              | 80     | 45     | 75     |        |        |
| Likviditet % exkl. låneomsättningar              | 457    | 400    | 309    | 224    | 205    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 814    | 814    | 814    | 814    | 814    |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 323    | 297    | 306    | 401    | 310    |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 288    | 273    | 283    | 289    | 236    |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 88     | 76     | 85     | 95     | 96     |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                | 721    | 648    | 480    | 326    | 269    |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 4 030  | 4 131  | 4 231  | 4 431  | 4 431  |



**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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *✍*

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                 | Bundet          |                     |                   |                  | Fritt               |                |
|---|-----------------|---------------------|-------------------|------------------|---------------------|----------------|
|   | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 906 000         | 0                   | 0                 | 2 110 645        | 1 218 756           | 701 799        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 |                     |                   | 500 000          | -500 000            |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                     |                   |                  | 701 799             | -701 799       |
| Reservering underhållsfond                        |                 |                     |                   | 350 000          | -350 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 |                     |                   | -113 136         | 113 136             |                |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter               | 0               | 0                   |                   |                  |                     |                |
| Överföring från uppskrivningsfonden               |                 |                     | 0                 |                  | 0                   |                |
| Årets resultat                                    |                 |                     |                   |                  |                     | 590 365        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>906 000</b>  | <b>0</b>            | <b>0</b>          | <b>2 847 509</b> | <b>1 183 691</b>    | <b>590 365</b> |


## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|   |                  |
|---|------------------|
| Balanserat resultat                     | 1 420 555        |
| Årets resultat                          | 590 365          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -350 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 113 136          |
| <b>Summa</b>                            | <b>1 774 056</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|   |                  |
|---|------------------|
| Extra reservering till underhållsfonden |                  |
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b>  | <b>1 774 056</b> |

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr   |        | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |        |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2  | 2 651 820                | 2 651 820                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3  | 3 860                    | 15 615                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |        | <b>2 655 680</b>         | <b>2 667 435</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |        |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4  | -1 051 181               | -965 798                 |
| Övriga externa kostnader  | Not 5  | -374 639                 | -379 745                 |
| Personalkostnader   | Not 6  | -59 047                  | -57 614                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -327 774                 | -327 774                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |        | <b>-1 812 641</b>        | <b>-1 730 930</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |        | <b>843 040</b>           | <b>936 505</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 10 254                   | 6 384                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 23 331                   | 5 788                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -286 260                 | -246 878                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |        | <b>-252 675</b>          | <b>-234 706</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>590 365</b>           | <b>701 799</b>           |
| <b>Årets resultat</b>   |        | <b>590 365</b>           | <b>701 799</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 15 192 307        | 15 520 081        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>15 192 307</b> | <b>15 520 081</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 12 | 66 500            | 66 500            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>66 500</b>     | <b>66 500</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>15 258 807</b> | <b>15 586 581</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 13 | 0                 | 2 500             |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 19 662            | 19 588            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 139 008           | 132 919           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>158 670</b>    | <b>155 007</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 3 771 238         | 3 147 590         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>3 771 238</b>  | <b>3 147 590</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>3 929 908</b>  | <b>3 302 597</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>19 188 715</b> | <b>18 889 177</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2022-12-31       | 2021-12-31        |                   |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                  |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                  |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                  |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 906 000          | 906 000           |                   |
| Fond för yttre underhåll                     | 2 847 509        | 2 110 645         |                   |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>3 753 509</b> | <b>3 016 645</b>  |                   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                  |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 1 183 691        | 1 218 756         |                   |
| Årets resultat                               | 590 365          | 701 799           |                   |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>1 774 056</b> | <b>1 920 555</b>  |                   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>5 527 565</b> | <b>4 937 200</b>  |                   |
| <b>SKULDER</b>                               |                  |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17           | 8 737 879         | 6 626 943         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                  | <b>8 737 879</b>  | <b>6 626 943</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17           | 4 389 064         | 6 826 564         |
| Leverantörsskulder                           | Not 18           | 132 437           | 116 501           |
| Skatteskulder                                | Not 19           | 7 991             | 13 187            |
| Övriga skulder                               | Not 20           | 26 107            | 26 254            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21           | 367 672           | 342 528           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                  | <b>4 923 271</b>  | <b>7 325 034</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                  | <b>19 188 715</b> | <b>18 889 177</b> |

# 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 aviseras 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              | 85 år    |
| Standardförbättring, fiberinstallation | Linjär              | 10 år    |

Mark är inte föremål för avskrivningar. *A*

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder              | 2 564 748                | 2 564 748                |
| Hyrer, lokaler                     | 30 000                   | 30 000                   |
| Hyrer, garage                      | 62 124                   | 62 124                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -2 496                   | -2 496                   |
| Rabatter                           | -2 556                   | -2 556                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>       | <b>2 651 820</b>         | <b>2 651 820</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga lokalintäkter                   | 0                        | 10 600                   |
| Övriga ersättningar                    | 3 624                    | 1 183                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -4                       | -1                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 240                      | 3 833                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>3 860</b>             | <b>15 615</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -113 136                 | -75 944                  |
| Reparationer                         | -98 319                  | -44 311                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -71 516                  | -63 004                  |
| Försäkringspremier                   | -45 716                  | -43 604                  |
| Kabel- och digital-TV                | -51 865                  | -53 148                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 4 500                    | 4 100                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -690                     | -3 427                   |
| Obligatoriska besiktningar           | 0                        | -29 760                  |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -275                     | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -16 338                  | -34 663                  |
| Vatten                               | -174 250                 | -150 673                 |
| Fastighetsel                         | -116 334                 | -88 158                  |
| Uppvärmning                          | -301 403                 | -319 053                 |
| Sophantering och återvinning         | -60 906                  | -39 290                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -4 933                   | -24 862                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 051 181</b>        | <b>-965 798</b>          |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | 2022-01-01      | 2021-01-01      |
|--|-----------------|-----------------|
|  | 2022-12-31      | 2021-12-31      |
| Förvaltningsarvode administration          | -348 811        | -348 831        |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -12 881         | -12 513         |
| Övriga förvaltningskostnader               | -3 800          | -13 608         |
| Kreditupplysningar                         | -180            | 0               |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -3 623          | 0               |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -2 420          | -2 420          |
| Bankkostnader                              | -2 660          | -2 110          |
| Övriga externa kostnader                   | -264            | -264            |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-374 639</b> | <b>-379 745</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2022-01-01     | 2021-01-01     |
|---|----------------|----------------|
|   | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
| Styrelsearvoden                                       | -28 000        | -28 000        |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -25 000        | -23 700        |
| Sociala kostnader                                     | -6 047         | -5 914         |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-59 047</b> | <b>-57 614</b> |

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

|  | 2022-01-01      | 2021-01-01      |
|--|-----------------|-----------------|
|  | 2022-12-31      | 2021-12-31      |
| Avskrivning Byggnader  | -316 274        | -316 274        |
| Avskrivningar tillkommande utgifter  | -11 500         | -11 500         |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-327 774</b> | <b>-327 774</b> |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|   | 2022-01-01    | 2021-01-01   |
|---|---------------|--------------|
|   | 2022-12-31    | 2021-12-31   |
| Utdelning Länsförsäkringar  | 3 870         | 0            |
| Utdelning Riksbyggen  | 6 384         | 6 384        |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>10 254</b> | <b>6 384</b> |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | 2022-01-01    | 2021-01-01   |
|---|---------------|--------------|
|   | 2022-12-31    | 2021-12-31   |
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 7 155         | 0            |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 16 149        | 5 788        |
| Övriga ränteintäkter  | 27            | 0            |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>23 331</b> | <b>5 788</b> |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | 2022-01-01      | 2021-01-01      |
|---|-----------------|-----------------|
|   | 2022-12-31      | 2021-12-31      |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -286 260        | -246 630        |
| Övriga räntekostnader                                   | 0               | -248            |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-286 260</b> | <b>-246 878</b> |



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|  | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader  | 21 086 000        | 21 086 000        |
| Mark   | 409 602           | 409 602           |
| Tillkommande utgifter                                  | 115 000           | 115 000           |
|  | <b>21 610 602</b> | <b>21 610 602</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Tillkommande utgifter                                  | 0                 | 0                 |
|  | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>21 610 602</b> | <b>21 610 602</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader  | -5 433 020        | -5 116 747        |
| Tillkommande utgifter                                  | -57 500           | -46 000           |
|  | <b>-5 490 520</b> | <b>-5 162 747</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -316 274          | -316 274          |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -11 500           | -11 500           |
|  | <b>-327 774</b>   | <b>-327 774</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-5 818 294</b> | <b>-5 490 521</b> |
| <b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>            |                   |                   |
| Ingående nedskrivningar                                | -600 001          | -600 001          |
|  | <b>-600 001</b>   | <b>-600 001</b>   |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>15 192 307</b> | <b>15 520 081</b> |
| <b>Varav</b>   |                   |                   |
| Byggnader  | 14 736 705        | 15 052 979        |
| Mark   | 409 602           | 409 602           |
| Tillkommande utgifter                                  | 46 000            | 57 500            |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder   | 23 331 000        | 19 538 000        |
| Lokaler  | 468 000           | 439 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>23 799 000</b> | <b>19 977 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>19 294 000</i> | <i>15 890 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>4 505 000</i>  | <i>4 087 000</i>  |

| <b>Not 12 Andra långfristiga fordringar</b>                | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Andra långfristiga fordringar                              | 66 500            | 66 500            |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>                 | <b>66 500</b>     | <b>66 500</b>     |
| <b>Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>           | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Avgifts- och hyresfordringar                               | 0                 | 2 500             |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>           | <b>0</b>          | <b>2 500</b>      |
| <b>Not 14 Övriga fordringar</b>                            | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Skattekonto  | 19 662            | 19 588            |
| <b>Summa övriga fordringar</b>                             | <b>19 662</b>     | <b>19 588</b>     |
| <b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Förutbetalda försäkringspremier                            | 51 805            | 45 716            |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                             | 87 203            | 0                 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter        | 0                 | 87 203            |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>  | <b>139 008</b>    | <b>132 919</b>    |
| <b>Not 16 Kassa och bank</b>                               | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Bankmedel  | 2 435 875         | 2 419 726         |
| Transaktionskonto  | 1 335 363         | 727 864           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                | <b>3 771 238</b>  | <b>3 147 590</b>  |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Inteckningslån   | 13 126 943       | 13 453 507       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -326 564         | -326 564         |
| Omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut        | -4 062 500       | -6 500 000       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>8 737 879</b> | <b>6 626 943</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| SPARBANKEN   | 1,75%      | 2023-05-10          | 4 187 500,00         | 0,00                 | 125 000,00         | 4 062 500,00         |
| SPARBANKEN   | 1,65%      | 2026-02-10          | 2 666 007,00         | 0,00                 | 101 564,00         | 2 564 443,00         |
| SPARBANKEN   | 4,49%      | 2027-11-10          | 3 350 000,00         | 0,00                 | 100 000,00         | 3 250 000,00         |
| SPARBANKEN   | 3,69%      | 2028-04-30          | 3 250 000,00         | 0,00                 | 0,00               | 3 250 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>13 453 507,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>326 564,00</b>  | <b>13 126 943,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 326 564 kr, samt omförhandla ett lån på 4 062 500 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 306 256 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 11 494 123kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 18 Leverantörsskulder**

|                                 | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder              | 132 437        | 116 501        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>132 437</b> | <b>116 501</b> |

**Not 19 Skatteskulder**

|                                  | 2022-12-31   | 2021-12-31    |
|----------------------------------|--------------|---------------|
| Skatteskulder                    | 0            | 13 708        |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 71 516       | 63 004        |
| Debiterad preliminärskatt        | -63 525      | -63 525       |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>7 991</b> | <b>13 187</b> |

**Not 20 Övriga skulder**

|                                    | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 20            | 20            |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 26 087        | 26 234        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>26 107</b> | <b>26 254</b> |

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

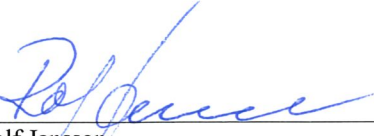
|   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 57 228            | 36 703            |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0                 | 2 899             |
| Upplupna elkostnader                                      | 24 843            | 21 287            |
| Upplupna värmekostnader                                   | 49 983            | 52 818            |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 2 400             | 2 400             |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0                 | 1 447             |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 7 962             | 3 989             |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 225 256           | 220 985           |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>367 672</b>    | <b>342 528</b>    |

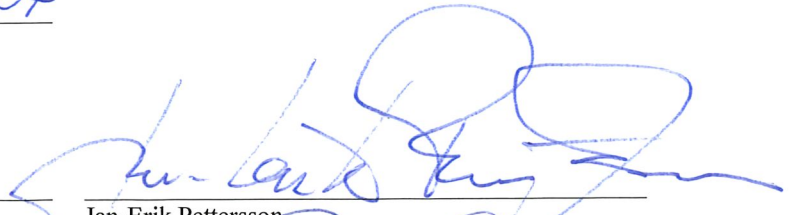
**Not Ställda säkerheter**

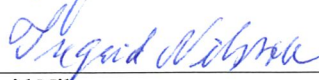
|                        | <b>2022-12-31</b>   | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------|---------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 20 229 000 <i>h</i> | 20 229 000        |

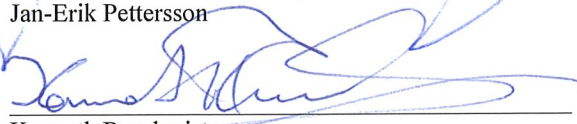
**Styrelsens underskrifter**

Tidaholm 2023-03-07  
Ort och datum

  
Rolf Jansson

  
Jan-Erik Pettersson

  
Ingrid Nilsson

  
Kenneth Rundqvist

  
Robin Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 5/4 2023

RevisorsCentrum i Skövde AB

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tidholmshus nr 5

Org.nr 716410-4197

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tidholmshus nr 5 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

##### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

##### Revisorns ansvar

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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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.



## 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 Tidaholmshus nr 5 för år 2022 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 den 5 april 2023  
Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor