

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Tibrohus nr 1
Org nr: 766600-1693



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Tibro kommun.

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

Årets resultat före fondförändring är 104 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre underhållskostnader och uppvärmningskostnader. Årets resultat efter fondförändring ligger 244 tkr högre än föregående år.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 128 tkr. Den största orsaken är lägre räntekostnader och högre ränteintäkter. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 303% till 144%.

I resultatet ingår avskrivningar med 468 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 525 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 8 482 m²

Bostäder bostadsrätt 3 062 m²

Bostäder hyresrätt 57 m²

Total bostadsarea 3 119 m²

Total lokalarea 355 m²

Årets taxeringsvärde 20 628 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 20 628 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 93 tkr och planerat underhåll för 305 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2024 och visar på ett underhållsbehov på 8 112 tkr för de närmaste 10 åren. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 811 tkr (233 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 58 kr/m². Föreningens ingående värde i fonden tillsammans med årets avsättning visar att man kommer att klara sitt periodiska underhåll. *R*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målning hyresrätten	99 262
Tvättmaskin	107 374
Ventilation hyresrätten	68 681
Lägenhetsdörr	23 882
Övrigt	6 127

Planerat underhåll

	År
Källardörrar och lokaldörrar	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ola Johansson	Ordförande	2024
Andreas Larsson	Vice ordförande	2024
Rauli Eskola	Ledamot	2025
Tobias Blomqvist	Ledamot	2025
Madeleine Sandzén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Palmqvist	Suppleant	2024
Lars Nilsson	Suppleant	2024
Alfons Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2023 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 777 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	2 967	2 902	2 834	2 721	2 660
Årets resultat	58	161	237	458	282
Balansomslutning	14 917	14 843	15 407	12 267	12 134
Soliditet %	24	24	22	26	22
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	144	303	209	383	336
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	22	88	209	127	
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	96		
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	924	902	887		
Driftkostnader kr/kvm	326	326	283	274	353
Energikostnad kr/kvm	200	182	178		
Underhållsfond kr/kvm	831	861	791	758	580
Sparande kr/kvm	239	221	353		
Ränta kr/kvm	70	66	44	33	34
Skuldsättning kr/kvm	3 043	3 141	3 243		
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 452	3 564	3 680		
Räntekänslighet %	3,7	4,0	4,1		

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. 

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 700	2 991 381	327 345	161 309
Disposition enl. årsstämmobeslut			161 309	-161 309
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-305 325	305 325	
Årets resultat				57 518
Vid årets slut	67 700	2 886 056	593 979	57 518

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	488 654
Årets resultat	57 518
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	305 325
Summa	651 497

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

651 497

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 967 114	2 901 873
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 987	22 906
Summa rörelseintäkter		3 002 101	2 924 779
Rörelsekostnader			
Reparationer	Not 4	-93 221	-78 491
Underhåll	Not 5	-305 325	-157 204
Driftskostnader	Not 6	-1 131 831	-1 131 134
Övriga externa kostnader	Not 7	-688 880	-672 023
Personalkostnader	Not 8	-56 076	-72 579
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-467 544	-450 723
Summa rörelsekostnader		-2 742 877	-2 562 154
Rörelseresultat		259 225	362 626
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	2 756	4 531
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 127	23 262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 589	-229 109
Summa finansiella poster		-201 706	-201 317
Resultat efter finansiella poster		57 518	161 309
Årets resultat		57 518	161 309
Avsättning underhållsfond		-200 000	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond		305 325	157 204
Årets resultat efter fondförändringar		162 843	-81 487

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 335 074	12 556 296
Summa materiella anläggningstillgångar		13 335 074	12 556 296
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	85 500	85 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		85 500	85 500
Summa anläggningstillgångar		13 420 574	12 641 796
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		14 353	14 353
Övriga fordringar	Not 13	58	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	223 752	59 800
Summa kortfristiga fordringar		238 163	74 157
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 258 440	2 127 067
Summa kassa och bank		1 258 440	2 127 067
Summa omsättningstillgångar		1 496 603	2 201 224
Summa tillgångar		14 917 177	14 843 019

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	67 700	67 700	
Fond för yttre underhåll	2 886 056	2 991 381	
Summa bundet eget kapital	2 953 756	3 059 081	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	593 979	327 345	
Årets resultat	57 518	161 309	
Summa fritt eget kapital	651 497	488 654	
Summa eget kapital	3 605 254	3 547 735	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 425 000	8 785 000
Summa långfristiga skulder		4 425 000	8 785 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 144 700	2 127 374
Leverantörsskulder		430 473	80 803
Skatteskulder	Not 17	5 016	15 994
Övriga skulder	Not 18	24 673	27 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	282 062	258 518
Summa kortfristiga skulder		6 886 924	2 510 284
Summa eget kapital och skulder		14 917 177	14 843 019

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	57 518	161 309
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	467 544	450 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	525 062	612 032
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-164 006	141 127
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	359 315	-369 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten	720 371	383 393
Investeringsverksamhet		
Relining	-1 070 645	0
Fastighetsnät	-57 262	0
RB Connect	-118 415	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 246 322	0
Finansieringsverksamhet		
Amortering	-342 674	-355 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-342 674	-355 200
Årets kassaflöde	-868 626	28 193
Likvida medel vid årets början	2 127 067	2 098 874
Likvida medel vid årets slut	1 258 440	2 127 067
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning	260 224	217 674

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 385 014 kr.

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

- 1 630 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 9 525 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Komponentindelning

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 378 148	2 307 275
Hyror, bostäder	59 016	57 300
Hyror, lokaler	19 536	19 212
Hyror, garage	75 800	62 400
Hyror, p-platser	39 513	18 740
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-29 508	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 768	-15 768
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 516	-350
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 371	-200
Bränsleavgifter, bostäder	453 264	453 264
Summa nettoomsättning	2 967 114	2 901 873

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	22 564	5 850
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-2
Erhållna statliga bidrag	0	11 088
Övriga rörelseintäkter	12 430	5 970
Summa övriga rörelseintäkter	34 987	22 906

Not 4 Reparationskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Bostäder	-11 950	0
Gemensamma utrymmen	-10 214	-17 764
Installationer	-36 498	-47 185
Huskropp utvändigt	-18 580	-39
Markytor	-8 950	-10 128
Garage	-2 872	-3 375
Övriga utgifter	-4 156	0
Summa reparationskostnader	-93 221	-78 491

Not 5 Underhållskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Bostäder	-99 262	0
Gemensamma utrymmen	-107 374	0
Installationer	-68 681	-34 375
Huskropp utvändigt	-23 882	-122 829
Övriga utgifter	-6 127	0
Summa underhållskostnader	-305 325	-157 204

Not 6 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Självrisk	0	-9 400
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-64 278	-67 698
Försäkringspremier	-41 950	-35 109
Kabel- och digital-TV	-164 289	-164 370
Återbäring från Riksbyggen	800	6 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	-34 375	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-23 722
Förbrukningsinventarier	-7 596	-19 797
Vatten	-220 651	-194 390
Fastighetsel	-54 452	-71 090
Uppvärmning	-431 048	-376 872
Sophantering och återvinning	-90 479	-70 861
Förvaltningsarvode drift	-23 513	-104 325
Summa driftskostnader	-1 131 831	-1 131 134

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-634 467	-634 420
IT-kostnader	0	-1 301
Arvode, yrkesrevisorer	-18 263	-17 706
Övriga förvaltningskostnader	-13 259	-4 176
Kreditupplysningar	-2 545	-341
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 165	-4 641
Kontorsmateriel	-2 625	-2 713
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3
Tidskrifter och facklitteratur	-1 537	-1 537
Medlems- och föreningsavgifter	-3 477	-3 135
Bankkostnader	-3 543	-1 708
Övriga externa kostnader	0	-342
Summa övriga externa kostnader	-688 880	-672 023

Not 8 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-32 500	-35 000
Sammanträdesarvoden	-10 000	-12 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-7 100
Övriga personalkostnader	0	-3 200
Sociala kostnader	-12 076	-15 279
Summa personalkostnader	-56 076	-72 579

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-450 069	-433 248
Avskrivning Markanläggningar	-17 475	-17 475
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-467 544	-450 723

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	2 756	2 821
Utdelning på andelar i Riksbyggen	0	1 710
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 756	4 531

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	19 453 160	19 453 160
Mark	326 002	326 002
Markanläggning	349 495	349 495
	20 128 657	20 128 657
Årets anskaffningar		
Relining	1 070 645	0
Fastighetsnät	57 262	0
RB Connect	118 415	0
	1 246 322	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 374 978	20 128 657
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 368 552	-6 935 304
Markanläggningar	-203 809	-186 334
	-7 572 361	-7 121 638
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-450 069	-433 248
Årets avskrivning markanläggningar	-17 475	-17 475
	-467 544	-450 723
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 039 905	-7 572 361
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 335 074	12 556 296
Varav		
Byggnader	12 880 860	12 084 607
Mark	326 002	326 002
Markanläggningar	128 212	145 687

Taxeringsvärden

Bostäder	20 286 000	20 286 000
Lokaler	342 000	342 000

Totalt taxeringsvärde	20 628 000	20 628 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 213 000</i>	<i>16 213 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 415 000</i>	<i>4 415 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
171 st Garantkapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	85 500	85 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	85 500	85 500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	58	4
Summa övriga fordringar	58	4

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	17 526	12 231
Förutbetalda försäkringspremier	23 299	18 651
Förutbetalt förvaltningsarvode	155 545	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 382	27 382
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 537
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	223 752	59 800

Not 15 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	884 367	1 205 721
Transaktionskonto	374 074	921 346
Summa kassa och bank	1 258 440	2 127 067

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	10 569 700	10 912 374
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-295 200	-342 674
Nästa års omförhandling av långfristig skuld	-5 849 500	-1 784 700
Långfristig skuld vid årets slut	4 425 000	8 785 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,28%	2023-10-30	47 474,00	0,00	47 474,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,90%	2024-10-01	1 889 900,00	0,00	105 200,00	1 784 700,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2025-06-30	4 350 000,00	0,00	90 000,00	4 260 000,00
STADSHYPOTEK	3,28%	2026-06-01	1 625 000,00	0,00	100 000,00	1 525 000,00
STADSHYPOTEK	3,35%	2027-06-01	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
Summa			10 912 374,00	0,00	342 674,00	10 569 700,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 295 200 kr samt att omförhandla två lån på 5 849 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 180 800 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 093 700 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	5 550	5 550
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	64 278	64 278
Debiterad preliminärskatt	-64 812	-53 834
Summa skatteskulder	5 016	15 994

Not 18 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	24 673	27 594
Summa övriga skulder	24 673	27 594

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

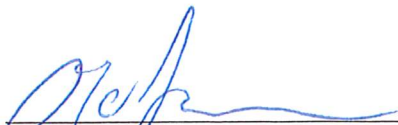
	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	30 238	12 603
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 089
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 020	7 789
Beräknat förvaltningsarvode	2 953	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	242 851	235 037
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	282 062	258 518

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	11 331 000	11 331 000

Styrelsens underskrifter

Tibro 2024-09-17


Ola Johansson


Andreas Larsson

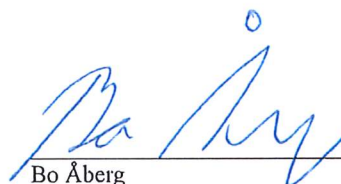

Rauli Eskola


Madeleine Sandzén


Tobias Blomqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/9 2024


Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Bo Åberg
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tibrohus nr 1

Org.nr 766600-1693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tibrohus nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen ga-

ranti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tibrohus nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skövde och Tibro den dag som framgår av elektronisk signatur

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Bo Åberg
Förtroendevald revisor

PENNEO

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

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

ANDERS LENNART KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c36bcfb1b2b1de[...]5169a4b405024

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-09-30 11:42:21 UTC



BO STELLAN ÅKE ÅBERG

Förtroendevald revisor

Serienummer: 64480624340ece[...]c4f1f2fae7c4a

IP: 81.231.xxx.xxx

2024-09-30 14:38:00 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

RBF Tibrohus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Tibrohus nr 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

