

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Tibrohus nr 3
Org nr: 766600-1677



Att bo i BRF

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

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tibrohus nr 3 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 727 731 kr.

Föreningen har sitt säte i Tibro kommun.

Årets resultat före fondförändring är 942 tkr högre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre underhållskostnader och högre årsavgifter. Årets resultat efter fondförändring ligger 247 tkr lägre än föregående år.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 177 tkr. Den största orsaken är högre ränteintäkter och lägre reparationskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras under kommande verksamhetsår, 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 217% till 379%.

I resultatet ingår avskrivningar med 857 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 141 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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



Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 19 361 m²

Total bostadsarea 7 677 m²

Total lokalarea 854 m²

Årets taxeringsvärde 57 656 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 49 442 000 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
Tibro Energi AB	El
Tibro Energi AB	Fjärrvärme
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 107 tkr och planerat underhåll för 182 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2025 och visar på ett underhållsbehov på 13 426 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 343 tkr (157 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 129 kr/m². Föreningens ingående värde i fonden tillsammans med årets avsättning visar att man kommer att klara sitt periodiska underhåll.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1993-1994	Kök och badrum
Fönsterbyte	2010-2011	
Värmeväxlare	2011-2012	
Installation	2018	Belysning trapphus
Ombyggnad yttre miljö	2019	Etapp 1
Ombyggnad yttre miljö	2020	Etapp 2
Datoriserad undercentral	2021	
Stamreovering bottenavlopp i källare	2021	Kvarnvägen 1B
Målning takfot	2021-2022	
Plåttak, Kvarnvägen 3C/Gärdesvägen 3A	2022	
Relining avloppsledningar i bottenplattan	2023	
Ombyggnad yttre miljö	2024	Kvarnvägen

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin	60 532
Målning garage, Parkgatan	121 786
Planerat underhåll	År
Målning källargolv, Kvarnvägen 1A-1B	2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Hägg	Ordförande	2025
Carina Ekring	Sekreterare	2026
Mattias Persson	Vice ordförande	2026
Anders Fryestam	Ledamot	2025
Madeleine Sandzèn	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Charlott Kjellberg	Suppleant	2025
Boris Geiström	Suppleant	2025
Linda-Marie Klingström	Suppleant	2025
Monica Dahlander	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Lars Erik Glarbjerg	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Liisa Lindberg	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 155 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 151 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 3%.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 640 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte kabel-tv/bredbandsavgift och bränsleavgift, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	6 670	6 520	6 413	6 375	6 383
Årets resultat	1 284	342	1 226	630	1 476
Balansomslutning	21 429	21 587	27 259	26 654	26 620
Soliditet %	57	51	39	35	33
Likviditet exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	379	217	716	645	644
Likviditet inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	101	217	143	645	192
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	96	87	
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	836	817	805	799	
Driftkostnader inkl underhåll kr/kvm	350	472	349	483	305
Energikostnad kr/kvm	213	198	184	177	
Underhållsfond kr/kvm	1 311	1 110	1 142	942	909
Sparande kr/kvm	272	292	281	279	
Ränta kr/kvm	11	20	26	27	31
Skuldsättning kr/kvm	918	944	1 819	1 895	
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 020	1 048	2 021	2 105	
Räntekänslighet %	1,2	1,3	2,5	2,6	

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	207 196	9 469 832	1 010 302	342 150
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		800 000	- 800 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			342 150	-342 150
Reservering underhållsfond		1 100 000	-1 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-182 319	182 319	
Årets resultat				1 283 736
Vid årets slut	207 196	11 187 513	365 229	1 283 736

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	552 452
Årets resultat	1 283 736
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	182 319
Summa	918 507

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-500 000
---	----------

Att balansera i ny räkning i kr **418 507**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 670 488	6 520 391
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 059	5 028
Summa rörelseintäkter		6 677 547	6 525 419
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 985 182	-4 027 116
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 502 124	-1 420 860
Personalkostnader	Not 6	-65 096	-67 920
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-857 201	-777 006
Summa rörelsekostnader		-5 409 603	-6 292 902
Rörelseresultat		1 267 943	232 517
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 767	7 068
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102 190	275 830
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 164	-173 265
Summa finansiella poster		15 793	109 634
Resultat efter finansiella poster		1 283 736	342 150
Årets resultat		1 283 736	342 150



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	15 558 357	15 475 276
Summa materiella anläggningstillgångar		15 558 357	15 475 276
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	193 500	193 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		193 500	193 500
Summa anläggningstillgångar		15 751 857	15 668 776
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 044	0
Övriga fordringar	Not 11	450	10 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	522 561	575 022
Summa kortfristiga fordringar		529 055	585 996
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 147 888	5 332 049
Summa kassa och bank		5 147 888	5 332 049
Summa omsättningstillgångar		5 676 944	5 918 046
Summa tillgångar		21 428 800	21 586 822



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	207 196	207 196
Fond för yttre underhåll	11 187 513	9 469 832
Summa bundet eget kapital	11 394 709	9 677 028
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-365 229	1 010 302
Årets resultat	1 283 736	342 150
Summa fritt eget kapital	918 507	1 352 452
Summa eget kapital	12 313 217	11 029 480
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 482 277
Summa långfristiga skulder	3 482 277	7 833 198
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 350 921
Leverantörsskulder	524 093	1 864 842
Skatteskulder	Not 15	24 845
Övriga skulder	Not 16	26 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	707 116
Summa kortfristiga skulder	5 633 307	2 724 144
Summa eget kapital och skulder	21 428 800	21 586 822



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 267 943	232 517
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	857 201	777 006
Utdelningar	7 767	7 068
	2 132 911	1 016 591
Erhållen ränta	170 552	271 297
Erlagd ränta	-94 253	-174 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 209 210	1 113 806
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-11 420	425 221
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 225 685	1 453 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten	972 105	2 992 099
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-940 282	-1 370 759
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-940 282	-1 370 759
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-215 984	-7 466 885
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-215 984	-7 466 885
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-184 161	-5 845 546
Likvida medel vid årets början	5 332 049	11 177 595
Likvida medel vid årets slut	5 147 888	5 332 049
Kassa och Bank BR	5 147 888	5 332 049



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	70
Markanläggningar	Linjär	20
Fönsterbyte	Linjär	40
Värmeväxlare med undercentral	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 913 208	4 770 216
Hyror, lokaler	10 547	10 545
Hyror, garage	159 120	159 120
Hyror, p-platser	42 000	42 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 192	-852
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 090	-4 160
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 000	-4 300
Rabatter	-120	-120
Bränsleavgifter, bostäder	1 151 148	1 151 148
Kabel-tv-avgifter	354 492	354 492
Övriga lokalintäkter	0	3 400
Övriga ersättningar	46 381	38 911
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-9
Summa nettoomsättning	6 670 488	6 520 391

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	7 059	5 028
Summa övriga rörelseintäkter	7 059	5 028

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-182 319	-1 371 124
Reparationer	-107 261	-147 335
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-181 760	-155 620
Försäkringspremier	-125 478	-107 600
Kabel- och digital-TV	-362 592	-362 592
Återbäring från Riksbyggen	4 800	1 600
Serviceavtal	-18 938	0
Förbrukningsinventarier	-29 438	-13 735
Vatten	-567 068	-504 695
Fastighetsel	-168 184	-175 357
Uppvärmning	-1 084 041	-1 012 714
Sophantering och återvinning	-147 412	-146 232
Förvaltningsarvode drift	-15 491	-31 713
Summa driftskostnader	-2 985 182	-4 027 116



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 392 678	-1 336 492
IT-kostnader	-4 202	-372
Arvode, yrkesrevisorer	-26 498	-22 326
Övriga förvaltningskostnader	-16 041	-4 952
Kreditupplysningar	-9 278	-5 694
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 776	-31 389
Kontorsmateriel	-3 627	-5 775
Tidskrifter och facklitteratur	0	-1 537
Medlems- och föreningsavgifter	-7 869	-7 095
Bankkostnader	-5 156	-4 454
Övriga externa kostnader	0	-774
Summa övriga externa kostnader	-1 502 124	-1 420 860

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-32 000	-32 000
Sammanträdesarvoden	-13 000	-18 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 500	-5 500
Övriga personalkostnader	-3 500	0
Sociala kostnader	-11 096	-11 920
Summa personalkostnader	-65 096	-67 920

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-690 968	-676 994
Avskrivning Markanläggningar	-127 960	-61 738
Avskrivning Markinventarier	-38 273	-38 273
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-857 201	-777 006

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	7 767	7 068
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 767	7 068

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	29 293 301	29 293 301
Mark	715 878	715 878
Standardförbättringar	750 000	750 000
Markanläggning	2 491 298	1 120 539
Markinventarier	574 096	574 096
	33 824 573	32 453 814
Årets anskaffningar		
Passersystem	838 426	0
Markanläggning	101 856	1 370 759
	940 282	1 370 759
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 764 855	33 824 573
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 205 702	-16 528 708
Standardförbättringar	-750 000	-750 000
Markanläggningar	-313 860	-252 121
Markinventarier	-79 736	-41 463
	-18 349 297	-17 572 292
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-690 968	-676 994
Årets avskrivning markanläggningar	-127 960	-61 738
Årets avskrivning markinventarier	-38 273	-38 273
	-857 201	-777 006
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 206 499	-18 349 297
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 558 357	15 475 276
Varav		
Byggnader	12 235 056	12 087 599
Mark	715 878	715 878
Markanläggningar	2 151 335	2 177 439
Markinventarier	456 088	494 361
Taxeringsvärden		
Bostäder	56 400 000	48 400 000
Lokaler	1 256 000	1 042 000
Totalt taxeringsvärde	57 656 000	49 442 000
<i>varav byggnader</i>	<i>43 471 000</i>	<i>38 471 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 185 000</i>	<i>10 971 000</i>



Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
387 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	193 500	193 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	193 500	193 500

Not 11 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	450	10 974
Summa övriga fordringar	450	10 974

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	41 131	109 492
Förutbetalda försäkringspremier	65 719	59 760
Förutbetalt förvaltningsarvode	355 280	341 058
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 432	60 432
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 280
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	522 561	575 022

Not 13 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	4 415 662	4 845 487
Transaktionskonto	732 227	486 562
Summa kassa och bank	5 147 888	5 332 049

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	7 833 198	8 049 182
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-215 984	-215 984
Nästa års omförhandling av långfristig skuld	-4 134 937	0
Långfristig skuld vid årets slut	3 482 277	7 833 198

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,22%	2025-11-14	4 394 937,00	0,00	130 000,00	4 264 937,00
SWEDBANK	1,13%	2026-08-25	3 654 245,00	0,00	85 984,00	3 568 261,00
Summa			8 049 182,00	0,00	215 984,00	7 833 198,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 215 984 kr samt att omförhandla ett lån på 4 134 937 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 863 936 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 753 278 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 15 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	0	10 396
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	181 760	155 620
Debiterad preliminärskatt	-156 915	-156 915
Summa skatteskulder	24 845	9 101

Not 16 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	2 297	2 297
Skuld sociala avgifter och skatter	24 035	26 509
Summa övriga skulder	26 332	28 805

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	3 696	3 785
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	131 784	6 555
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 486	5 325
Beräknat förvaltningsarvode	0	103 679
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	569 150	486 067
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	707 116	605 411

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	16 057 500	21 757 500



Årsredovisningens innehåll blev klart den 24 september 2025

Styrelsens underskrifter

Tibro och datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Gunnar Hägg

Carina Ekring

Mattias Persson

Anders Fryestam

Madeleine Sandzén

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Bengt Johansson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557558360759

Dokument

Årsredovisning 2024-2025

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2025-09-29 14:15:06 CEST (+0200) av

Madeleine Sandzén (MS)

Färdigställt 2025-10-02 09:14:30 CEST (+0200)

Signerare

Madeleine Sandzén (MS) Riksbyggen madeleine.sandzen@riksbyggen.se Signerade 2025-09-29 14:15:06 CEST (+0200)	Gunnar Hägg (GH) guhat645@gmail.com Signerade 2025-09-29 17:11:14 CEST (+0200)
Carina Ekring (CE) ekringcarina@gmail.com Signerade 2025-09-29 18:12:04 CEST (+0200)	Mattias Persson (MP) matti-per@hotmail.com Signerade 2025-09-29 18:36:25 CEST (+0200)
Anders Fryestam (AF) mr_fryestam@hotmail.com Signerade 2025-10-01 21:13:47 CEST (+0200)	Bengt Johansson (BJ) bengtochelsebritt@hotmail.com Signerade 2025-10-02 08:37:03 CEST (+0200)
Anders Karlsson (AK) andkar@telia.com Signerade 2025-10-02 09:14:30 CEST (+0200)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tibrohus nr 3

Org.nr 766600-1677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tibrohus nr 3 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 3 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 3 oktober 2025
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Bengt Johansson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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 planerade reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RBF Tibrohus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Tibrohus nr 3 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

