

Årsredovisning

RBF Tibrohus nr 2
Org nr: 766600-1701

2023-07-01 – 2024-06-30



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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



A

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tibrohus nr 2 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 2 659 307 kr.

Årets resultat före fondförändring är 199 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre underhållskostnader och reparationskostnader. Årets resultat efter fondförändring ligger 132 tkr högre än föregående år.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 194 tkr. Den största orsaken är lägre reparationskostnader och uppvärmningskostnader. 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 180% till 129%.

I resultatet ingår avskrivningar med 427 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 274 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Blåklinten 1 i Tibro kommun. På fastigheten finns 3 st byggnader uppförda med 59 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 7 lokaler upplåtna med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1954. Total ursprunglig produktionskostnad för byggnader och mark uppgår till 1 772 621 kronor. Från 1983 till 1994 genomförda investeringar och ombyggnader som tillförts byggnadernas anskaffningsvärde uppgår till 8 686 041 kronor. Nybyggnation av garage genomfördes 2007 till en kostnad av 628 351 kronor. 2012–2013 har föreningens installation av värmeväxlare slutförts. Total kostnad för värmeväxlaren blev 791 524 kronor varav 426 211 kronor lades upp på avskrivningsplan. År 2022 har föreningen avslutat sitt fönsterprojekt till en kostnad av 4 386 500 kr. Fastighetens adress är Västra långgatan 93 A-B och Kvarnvägen 2 A-B och 4 A-B i Tibro.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	10
2 rum och kök	32
3 rum och kök	17

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea	9 487 m ²
Total bostadsarea	3 228 m ²
Total lokalarea	535 m ²
Årets taxeringsvärde	21 112 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 112 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
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 65 tkr och planerat underhåll för 626 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2024 och visar på ett underhållsbehov på 7 816 tkr per år för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 782 tkr (208 kr/m²). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 53 kr/m². Enligt antagen budget för 2024/25 kommer föreningen höja avsättningen med 200 tkr till 300 tkr (80kr/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
Fasadmålning	2008	
Installation Kabel-TV	1991	
Nybyggnation garage	2007	
Nyinstallation av fjärrvärme	2012	
Yttre miljö, L-stöd	2013-2014	
Ventilationsåtgärder	2019	
Målning trapphus och takbehandling	2020	
Målning takfot	2021	
Datoriserad undercentral	2022	
Utemiljö	2022	
Fönsterbyte	2022	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bågar till skorstenar	237 500
Utemiljö	345 311
Övrigt	42 959

Planerat underhåll	År
Balkonger	2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Brissman	Ordförande	2025
Isabelle Karlander	Sekreterare	2024
Karin Gunnarsdotter	Vice ordförande	2024
Felix Hagstedt	Ledamot	2025
Madeleine Sandzèn	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Vieira	Suppleant	2024
Emma Rönnqvist	Suppleant	2024
Alfons Andersson	Suppleant, Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2023 då avgifterna höjdes med 2%.

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 715 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 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	2 948	2 889	2 833	2 812	2 785
Årets resultat	-153	46	393	415	36
Balansomslutning	13 567	13 471	14 428	12 178	12 326
Soliditet %	28	30	28	29	25
Likviditet exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	129	180	168	386	308
Likviditet inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	46	55	144	82	
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	94		
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	870	849	836		
Driftkostnader kr/kvm	299	338	251	234	438
Energikostnad kr/kvm	160	169	167		
Underhållsfond kr/kvm	857	970	788	745	576
Sparande kr/kvm	239	200	358		
Ränta kr/kvm	43	45	34	29	30
Skuldsättning kr/kvm	2 261	2 350	2 538		
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 636	2 740	2959		
Räntekänslighet %	3,0	3,2	3,5		

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. *K*

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.

Upplysningar om årets förlust

Förlusten i resultaträkningen förklaras av höga underhållskostnader under året som tas ur underhållsfonden. Viktigt att poängtera är att föreningens kassaflöde under räkenskapsåret är positiv. 

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	74 300	3 651 819	216 611	46 493
Disposition enl. årsstämmobeslut			46 493	-46 493
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-625 770	625 770	
Årets resultat				-152 798
Vid årets slut	74 300	3 226 049	688 874	-152 798

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	263 104
Årets resultat	-152 798
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	625 770
Summa	536 076

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

536 076

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	2 947 848	2 878 226
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 279	31 704
Summa rörelseintäkter		2 981 127	2 909 930
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-65 092	-28 088
Underhållskostnader	Not 5	-625 770	-287 407
Driftskostnader	Not 6	-1 125 249	-1 272 818
Övriga externa kostnader	Not 7	-742 843	-684 261
Personalkostnader	Not 8	-29 024	-31 955
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-427 124	-417 264
Summa rörelsekostnader		-3 015 102	-2 721 792
Rörelseresultat		-33 976	188 138
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	3 128	4 651
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 252	23 586
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 203	-169 882
Summa finansiella poster		-118 822	-141 645
Resultat efter finansiella poster		-152 798	46 493
Årets resultat		-152 798	46 493
Avsättning underhållsfond		- 200 000	- 475 000
Ianspråktagande av underhållsfond		625 770	287 407
Årets resultat efter fondförändringar		272 972	141 100

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	11 471 555	11 630 449
Summa materiella anläggningstillgångar		11 471 555	11 630 449
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	88 500	88 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		88 500	88 500
Summa anläggningstillgångar		11 560 055	11 718 949
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 287	607
Övriga fordringar	Not 13	5 683	7 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	246 043	230 312
Summa kortfristiga fordringar		261 013	238 057
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 746 334	1 513 711
Summa kassa och bank		1 746 334	1 513 711
Summa omsättningstillgångar		2 007 347	1 751 768
Summa tillgångar		13 567 402	13 470 717

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 300	74 300
Fond för yttre underhåll		3 226 048	3 651 819
Summa bundet eget kapital		3 300 348	3 726 119
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		688 874	216 611
Årets resultat		-152 798	46 493
Summa fritt eget kapital		536 076	263 104
Summa eget kapital		3 836 425	3 989 222
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 332 500	6 292 052
Summa långfristiga skulder		5 332 500	6 292 052
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 175 661	2 551 109
Leverantörsskulder		737 512	177 565
Skatteskulder	Not 17	4 789	15 778
Övriga skulder	Not 18	153 866	151 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	326 649	293 916
Summa kortfristiga skulder		4 398 477	3 189 443
Summa eget kapital och skulder		13 567 402	13 470 717

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-152 798	46 493
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	427 124	417 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	274 326	463 757
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-22 956	-35 708
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	584 482	-294 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten	835 852	133 439
Investeringsverksamhet		
Investeringar i byggnader och mark	-268 229	-71 334
Summa kassaflöde från investeringsverksamhet	-268 229	-71 334
Finansieringsverksamhet		
Amortering	-335 000	-708 670
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-335 000	-708 670
Årets kassaflöde	232 623	-646 565
Likvida medel vid årets början	1 513 711	2 160 277
Likvida medel vid årets slut	1 746 334	1 513 711
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning	171 724	178 513

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 659 307 kr.

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

- 1 630 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 *R*

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Fönster	Linjär	40
Dörrar	Linjär	50
Skåpssnickerier	Linjär	40
Fasad - puts	Linjär	40
Yttertak	Linjär	40
Ventilation - kanaler	Linjär	50
Ventilation - fläktar & apparater	Linjär	25
El	Linjär	50
VAV - värmerör+radiatorer	Linjär	120
VAV - värmeaggregat	Linjär	25
Stomme	Linjär	100
Stammar och badrum	Linjär	45
Garage	Linjär	20
Värmeväxlare	Linjär	20
FTX Aggregat	Linjär	30
FTX Ventilation	Linjär	50
RB Connect	Linjär	10
Dagvattenbrunnar och aco drain	Linjär	20

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar *A*

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	2 309 328	2 242 128
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-15 000	-15 000
Hyror, lokaler	58 056	56 334
Hyror, garage	79 200	79 200
Hyror, p-platser	26 400	26 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 468	-3 468
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 800	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 000	-3 200
Rabatter	-1 440	-1 440
Bränsleavgifter, bostäder	499 572	499 572
Summa nettoomsättning	2 947 848	2 878 226

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	32 152	19 886
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-15
Erhållna statliga bidrag	0	10 633
Övriga rörelseintäkter	1 140	1 200
Summa övriga rörelseintäkter	33 279	31 704

Not 4 Reparationskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Gemensamma utrymmen	-4 047	-2 946
Installationer	-21 482	-21 699
Huskropp utvändigt	-35 485	0
Markytor	0	-1 964
Garage	0	-623
Övriga utgifter	-4 078	-856
Summa reparationskostnader	-65 092	-28 088

Not 5 Underhållskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Gemensamma utrymmen	0	-35 241
Huskropp utvändigt	-237 500	-27 363
Markytor	-345 311	-205 529
Övriga utgifter	-42 959	-19 274
Summa underhållskostnader	-625 770	-287 407

Not 6 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 654	-66 654
Försäkringspremier	-47 624	-39 859
Kabel- och digital-TV	-150 135	-150 135
Återbäring från Riksbyggen	800	6 900
Obligatoriska besiktningar	0	-42 750
Övriga utgifter, köpta tjänster	-174 620	-162 620
Drift och förbrukning, övrigt	0	-23 722
Förbrukningsinventarier	-25 465	-10 951
Vatten	-232 209	-204 572
Fastighetsel	-55 232	-65 882
Uppvärmning	-313 617	-365 388
Sophantering och återvinning	-46 386	-38 350
Förvaltningsarvode drift	-14 106	-108 834
Summa driftskostnader	-1 125 249	-1 272 818

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-681 733	-639 786
IT-kostnader	-372	-1 363
Arvode, yrkesrevisorer	-18 645	-16 806
Övriga förvaltningskostnader	-2 414	-5 609
Kreditupplysningar	-8 141	-2 261
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 452	-8 463
Kontorsmateriel	-2 713	-2 800
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-37
Tidskrifter och facklitteratur	-1 537	-1 537
Medlems- och föreningsavgifter	-3 245	-3 245
Konsultarvoden	-1 148	0
Bankkostnader	-3 090	-2 000
Övriga externa kostnader	-354	-354
Summa övriga externa kostnader	-742 843	-684 261

Not 8 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-10 300	-10 300
Sammanträdesarvoden	-9 300	-9 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	-3 500
Övriga kostnadsersättningar	-500	-500
Övriga personalkostnader	0	-3 200
Sociala kostnader	-5 424	-5 455
Summa personalkostnader	-29 024	-31 955

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-427 124	-417 264
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-427 124	-417 264

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Återbärning Länsförsäkringar	3 128	2 881
Utdelning på andelar i Riksbyggen	0	1 770
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 128	4 651

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	19 041 935	18 970 602
Mark	372 010	372 010
	19 413 945	19 342 612
Årets anskaffningar		
Dagvattenbrunnar och aco drain	245 235	0
RB Connect	22 995	71 334
	268 229	71 334
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 682 175	19 413 946

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-7 783 496	-7 366 233
	-7 783 496	-7 366 233
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-427 124	-417 264
	-427 124	-417 264
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 210 620	-7 783 496
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 471 555	11 630 449
Varav		
Byggnader	11 099 545	11 258 439
Mark	372 010	372 010
Taxeringsvärden		
Bostäder	20 638 000	20 638 000
Lokaler	474 000	474 000
Totalt taxeringsvärde	21 112 000	21 112 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 605 000</i>	<i>16 605 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 507 000</i>	<i>4 507 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
177 st Garantikapital bevis á 500 kr i Intresseföreningen	88 500	88 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	88 500	88 500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	5 623	5 492
Andra kortfristiga fordringar	0	1 646
Avräkning hyror och avgifter	60	0
Summa övriga fordringar	5 683	7 138

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	18 982	12 620
Förutbetalda försäkringspremier	26 449	21 175
Förutbetalt förvaltningsarvode	174 051	166 815
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 023	25 023
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 537	4 680
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	246 043	230 312

Not 15 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	1 073 670	1 206 665
Transaktionskonto	672 664	307 046
Summa kassa och bank	1 746 334	1 513 711

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	8 508 161	8 843 161
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-335 000	-335 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 840 661	-2 216 109
Långfristig skuld vid årets slut	5 332 500	6 292 052

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,65%	2024-09-02	2 271 109,00	0,00	55 000,00	2 216 109,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2025-06-01	879 552,00	0,00	100 000,00	779 552,00
STADSHYPOTEK	1,89%	2026-03-01	3 802 500,00	0,00	70 000,00	3 732 500,00
STADSHYPOTEK	2,74%	2027-03-30	1 890 000,00	0,00	110 000,00	1 780 000,00
Summa			8 843 161,00	0,00	335 000,00	8 508 161,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 335 000 kr samt att omförhandla två lån på 2 840 661 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 340 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 833 161 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. A

Not 17 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	5 334	5 334
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	66 654	66 654
Debiterad preliminärskatt	-67 199	-56 210
Summa skatteskulder	4 789	15 778

Not 18 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	142 378	139 646
Skuld sociala avgifter och skatter	11 488	11 429
Summa övriga skulder	153 866	151 075

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	10 521	8 631
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	55 742
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 960	4 374
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	221 168	225 169
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	326 649	293 916

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	9 643 000	9 643 000

Styrelsens underskrifter

Tibro 2024-09-10



Anders Brissman



Isabelle Karlander



Karin Gunnarsdotter



Felix Hagstedt



Madeleine Sandzén

Vår revisionsberättelse har lämnats *27/9 2024*



Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Marita Pettersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tibrohus nr 2

Org.nr 766600-1701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tibrohus nr 2 för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

ranti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tibrohus nr 2 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skövde och Tibro den 27 september 2024
Revisorscentrum i Skövde AB



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Marita Pettersson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Tibrohus nr 2 i samarbete med Riksbyggen

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

