

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Tibrohus nr 2
Org nr: 766600-1701



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.

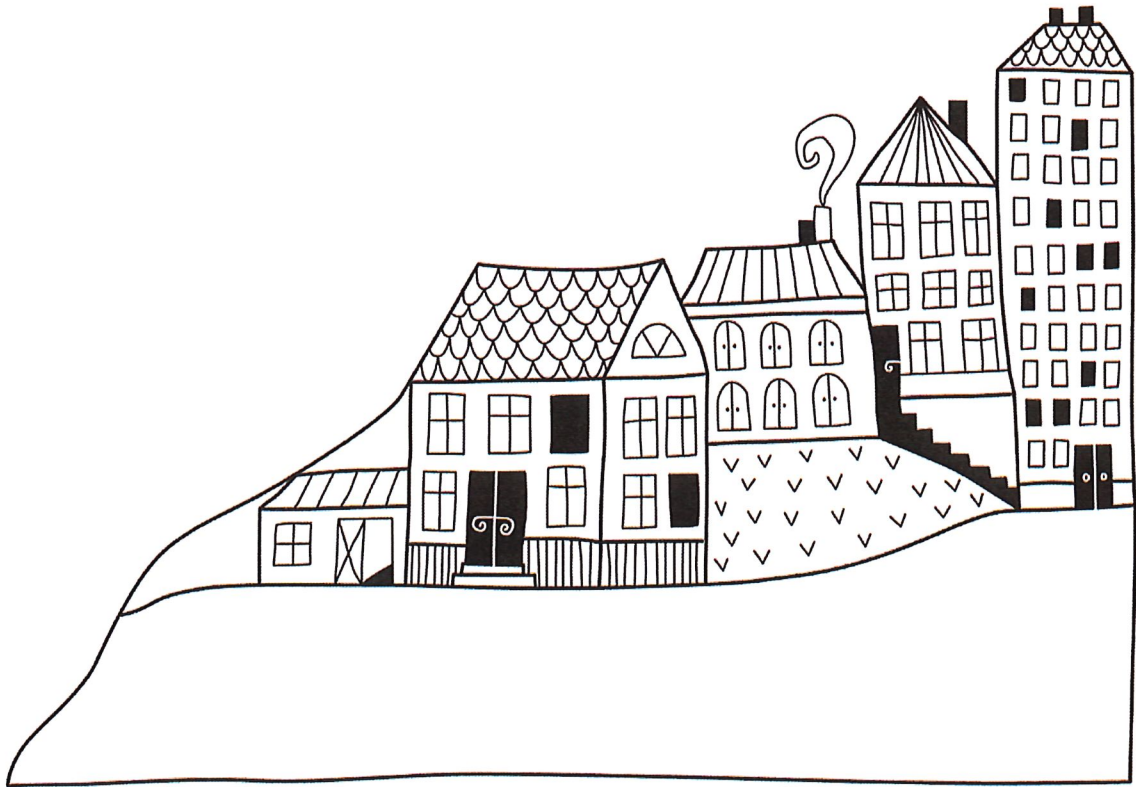
Riksbyggen förvaltar

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	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tibrohus nr 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 2 659 307 kr.

Föreningen har sitt säte i Tibro kommun.

Årets resultat före fondförändring är 1348 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre underhållskostnader och reparationskostnader. Årets resultat efter fondförändring ligger 103 tkr lägre än föregående år.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 110 tkr. Den största orsaken är lägre reparationskostnader, lägre driftkostnader samt lägre avskrivningar. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 450 % till 350 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 280 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -646 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 värmepump avslutats. Total kostnad för värmepumpen blev 791 524 kronor varav 426 211 kronor lades upp på avskrivningsplan. Fastighetens adress är Västra långgatan 93 A-B och Kvarnvägen 2 A-B och 4 A-B i Tibro.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

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

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 m²

Total bostadsarea 3 228 m²

Total lokalarea 535 m²

Årets taxeringsvärde 17 500 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 10 977 000 kr

Riksbyggens kontor i Tibro/Skövde har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 124 tkr och planerat underhåll för 1 772 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2019 och visar på ett underhållsbehov på 4 838 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 484 tkr (129 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 128 kr/m².

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	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (tvättmaskin, mangel)	345
Installationer (Ventilation radon)	1 314

Planerat underhåll

	År
Invändig målning trapphus, källare	2019
Tak och hänggrännor	2019 <i>AK</i>

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	2019
Jörgen Nord	Sekreterare	2020
Karin Gunnarsdotter	Vice ordförande	2020
Felix Hagstedt	Ledamot	2019
Madeleine Sandzén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Vieira	Suppleant	2019
Arvid Davidsson	Suppleant	2019
Emil Lundqvist	Suppleant	2019
Anneli Larsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marita Pettersson	Förtroendevald revisor	2019
Revisorcentrum i Skövde AB		
Ansvarig Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Johansson	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret avslutat sitt radonprojekt till en kostnad på 5 153 tkr varav 1 314 tkr tas ur underhållsfond. Resterande summa 3 839 tkr läggs upp på avskrivning. Finansiering har skett via nyupptagning av lån på 4 100 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2019-07-01.

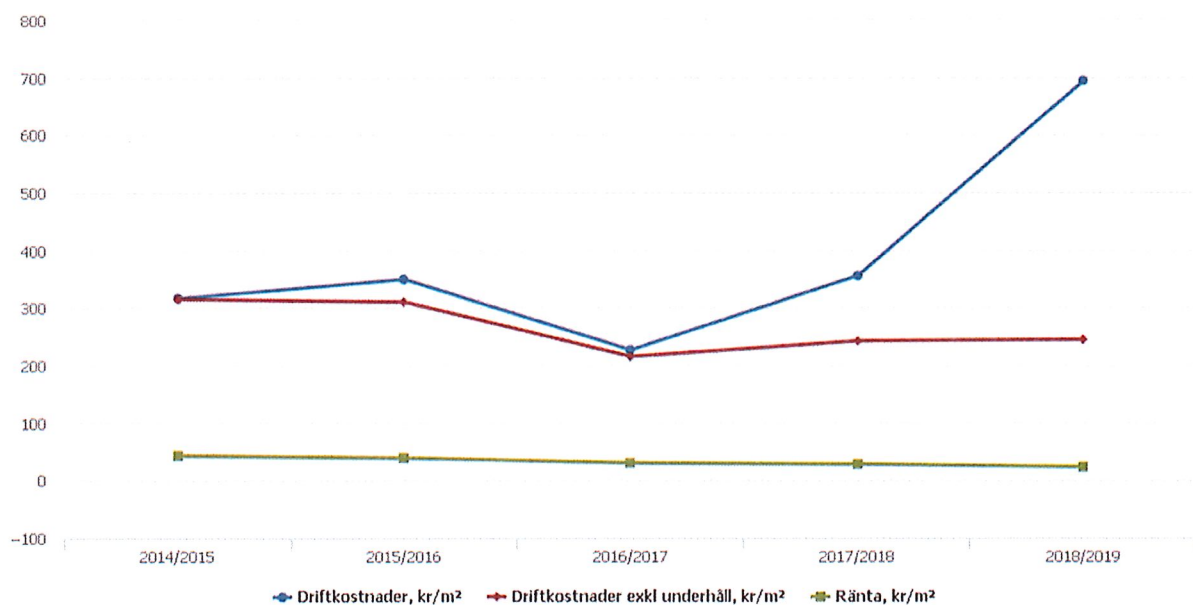
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 661 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	2 768	2 745	2 679	2 612	2 572
Årets resultat	-926	423	855	603	691
Balansomslutning	12 430	9 515	9 157	8 610	8 233
Soliditet %	25	42	39	32	26
Likviditet %	350	450	506	396	328
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	661	654	635	614	602
Bränsletillägg, kr/m ²	155	155	155	155	155
Driftkostnader, kr/m ²	719	356	227	350	317
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	248	242	215	310	315
Ränta, kr/m ²	23	28	30	39	43
Underhållsfond, kr/m ²	638	855	741	580	422
Lån, kr/m ²	2 295	1 287	1 364	1 442	1 512



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	74 300	3 217 672	309 225	422 773
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		400 000	-400 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			422 773	-422 773
Reservering underhållsfond		480 000	-480 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 695 004	1 695 004	
Årets resultat				-925 731
Vid årets slut	74 300	2 402 668	1 547 002	-925 731

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	331 998
Årets resultat	-925 731
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-480 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 695 004
Summa	621 271

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning	621 271

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 767 699	2 745 383
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 980	13 289
Summa rörelseintäkter		2 785 679	2 758 672
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 705 255	-1 340 157
Övriga externa kostnader	Not 5	-627 742	-598 397
Personalkostnader	Not 6	-30 609	-31 171
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-279 804	-279 804
Summa rörelsekostnader		-3 643 410	-2 249 530
Rörelseresultat		-857 731	509 141
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 496	8 496
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 390	9 310
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-84 886	-104 175
Summa finansiella poster		-68 000	-86 368
Resultat efter finansiella poster		-925 731	422 773
Årets resultat		-925 731	422 773

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 631 763	5 071 771
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	130 622
Summa materiella anläggningstillgångar		8 631 763	5 202 393
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	88 500	88 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		88 500	88 500
Summa anläggningstillgångar		8 720 263	5 290 893
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		537	4 835
Övriga fordringar	Not 14	35 685	31 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	178 073	177 970
Summa kortfristiga fordringar		214 295	214 193
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 495 863	4 009 475
Summa kassa och bank		3 495 863	4 009 475
Summa omsättningstillgångar		3 710 158	4 223 668
Summa tillgångar		12 430 421	9 514 560

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	74 300	74 300	
Fond för yttre underhåll	2 402 668	3 217 672	
Summa bundet eget kapital	2 476 968	3 291 972	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 547 002	309 225	
Årets resultat	-925 731	422 773	
Summa fritt eget kapital	621 271	731 998	
Summa eget kapital	3 098 239	4 023 970	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 273 599	4 551 983
Summa långfristiga skulder		8 273 599	4 551 983
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	360 884	290 884
Leverantörsskulder		164 929	248 293
Skatteskulder	Not 18	8 488	0
Övriga skulder	Not 19	159 601	155 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	364 681	244 393
Summa kortfristiga skulder		1 058 583	938 607
Summa eget kapital och skulder		12 430 421	9 514 560

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	71
Standardförbättringar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 133 420	2 112 420
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-15 000	-15 000
Hyror, lokaler	54 234	53 886
Hyror, garage	79 200	79 940
Hyror, p-platser	25 200	25 080
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 838	-2 208
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 575	-2 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 274	-4 943
Rabatter	-1 240	-1 264
Bränsleavgifter, bostäder	499 572	499 572
Summa nettoomsättning	2 767 699	2 745 383

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	12 722	8 978
Fakturerade kostnader	2 520	2 700
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	11
Övriga rörelseintäkter	2 740	1 600
Summa övriga rörelseintäkter	17 980	13 289

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-1 772 442	-429 627
Reparationer	-124 002	-118 097
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-55 755	-35 437
Försäkringspremier	-30 099	-29 358
Kabel- och digital-TV	-50 453	-58 999
Återbäring från Riksbyggen	9 300	7 000
Obligatoriska besiktningar	-14 750	0
Förbrukningsinventarier	-18 302	-13 180
Vatten	-151 887	-150 335
Fastighetsel	-47 453	-44 142
Uppvärmning	-391 499	-416 299
Sophantering och återvinning	-56 452	-51 682
Fastighetsskötsel, extra	-1 463	0
Summa driftkostnader	-2 705 255	-1 340 157

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-578 645	-562 270
IT-kostnader	-1 477	-1 477
Arvode, yrkesrevisorer	-13 338	-12 869
Övriga förvaltningskostnader	-8 197	-1 334
Kreditupplysningar	-3 600	-3 300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 930	-8 978
Kontorsmateriel	-2 800	-1 639
Tidskrifter och facklitteratur	-901	-901
Medlems- och föreningsavgifter	-2 950	-2 950
Bankkostnader	-1 550	-2 325
Övriga externa kostnader	-354	-354
Summa övriga externa kostnader	-627 742	-598 397

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-10 300	-8 300
Sammanträdesarvoden	-5 400	-9 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	-2 500
Övriga kostnadsersättningar	-1 283	-1 500
Övriga personalkostnader (Utbildning)	-4 025	-3 225
Sociala kostnader	-6 101	-6 346
Summa personalkostnader	-30 609	-31 171

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-279 804	-279 804
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-279 804	-279 804

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 496	8 496
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 496	8 496

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 119	9 028
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	271	282
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 390	9 310

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-84 886	-104 175
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-84 886	-104 175

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	11 043 988	11 043 988
Mark	372 010	372 010
	11 415 998	11 415 998
Årets anskaffningar		
Standardförbättring (Radonprojekt)	3 839 796	0
	3 839 796	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 255 794	11 415 998
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 344 227	-6 064 423
	- 6 344 227	- 6 064 423
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-279 804	-279 804
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 6 624 031	- 6 344 227
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 631 763	5 071 771
Varav		
Byggnader	4 419 957	4 699 761
Standardförbättringar	3 839 796	0
Mark	372 010	372 010
Taxeringsvärden		
Bostäder	17 035 000	10 619 000
Lokaler	465 000	358 000
Totalt taxeringsvärde	17 500 000	10 977 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 396 000</i>	<i>8 715 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 104 000</i>	<i>2 262 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets slut	0	130 622

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	88 500	88 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	88 500	88 500

Not 14 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	35 685	19 558
Skattefordran	0	11 830
Summa övriga fordringar	35 685	31 388

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 034	4 377
Förutbetalda försäkringspremier	15 272	14 827
Förutbetalt förvaltningsarvode	146 583	142 739
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 585	7 531
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 599	8 496
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 073	177 970

Not 16 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	2 323 996	2 315 533
Transaktionskonto	1 171 867	1 693 942
Summa kassa och bank	3 495 863	4 009 475

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	8 634 483	4 842 867
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-360 884	-290 884
Långfristig skuld vid årets slut	8 273 599	4 551 983

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,86%	2020-01-30	917 206,00	0,00	135 884,00	781 322,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2020-06-01	2 546 109,00	0,00	55 000,00	2 491 109,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2021-06-01	1 379 552,00	0,00	100 000,00	1 279 552,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2022-03-01	0,00	4 100 000,00	17 500,00	4 082 500,00
Summa			4 842 867,00	4 100 000,00	308 384,00	8 634 483,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 360 884 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 443 536 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 830 063 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	8 488	0
Summa skatteskulder	8 488	0

Not 19 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	148 974	142 269
Skuld sociala avgifter och skatter	10 627	11 448
Avräkning hyror och avgifter	0	1 320
Summa övriga skulder	159 601	155 037

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	1 211	4 047
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	124 349	2 194
Upplupna elkostnader	3 270	3 326
Upplupna vattenavgifter	12 738	12 356
Upplupna värmekostnader	15 508	15 502
Upplupna kostnader för renhållning	5 247	2 766
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	123	123
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Beräknat förvaltningsarvode	0	3 047
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	199 235	198 031
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	364 681	244 393

Not Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	9 375 000	9 375 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser 

Styrelsens underskrifter

Tibro 2019-09-19

Anders Brissman

Anders Brissman

Karin Gunnarsdotter

Karin Gunnarsdotter

Madeleine Sandzén

Madeleine Sandzén

Jörgen Nord

Jörgen Nord

Felix Hagstedt

Felix Hagstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/10 2019

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson

Auktoriserad revisor

Marita Pettersson

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 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 på fel.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 2 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skövde och Tibro den 8 oktober 2019
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Marita Pettersson
Förtroendevald revisor

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, 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

