

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

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.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tibrohus nr 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Tibro kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 727 731 kr.

Årets resultat före fondförändring är 164 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre räntekostnader och högre årsavgifter. Årets resultat efter fondförändring ligger 188 tkr högre än föregående år.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 212 tkr. Den största orsaken är lägre driftkostnader och lägre räntekostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 450% till 535%.

I resultatet ingår avskrivningar med 733 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 385 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 värmeväxlare 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 41 483 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 41 483 000 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
Tibro Energi AB	El
Tibro Energi AB	Fjärrvärme
Telia AB	Kabel-TV <i>A</i>

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 117 tkr och planerat underhåll för 1 025 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2020 och visar på ett underhållsbehov på 10 674 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 067 tkr (125 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 152 kr/m². Föreningen beslöt på föregående stämma att göra en extra avsättning till underhållsfonden med 47 kr/m².

Föreningen har under ett par års tid lyckats göra extra avsättning till fonden då man haft ett bra resultat. 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 etapp 1	2019	P-platser

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	300 823
Installationer	14 810
Huskropp utvändigt	36 019
Takbehandling	273 000
Ombyggnad yttre miljö etapp 2	327 250

Planerat underhåll

	År
Ventilation för radonåtgärder	2016-2021 

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	2021
Claes Windestål,	Sekreterare	2020
Torbjörn Andersson	Vice ordförande	2020
Christin Sahlén	Ledamot	2021
Madeleine Sandzén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Harald Holm	Suppleant	2020
Roland Lindström	Suppleant	2020
Linda-Marie Klingström	Suppleant	2020
Solvig Gustavsson	Suppleant	2020
Anneli Larsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Revisorcentrum i Skövde AB		
Ansvarig revisor Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Stefan Johansson	Förtroendevald revisor	Stämman
Bengt Johansson	Revisorssuppleant	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Ulla-Bell Windestål	Stämman
Lisbeth Holm	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 143 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 145 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 1 %.

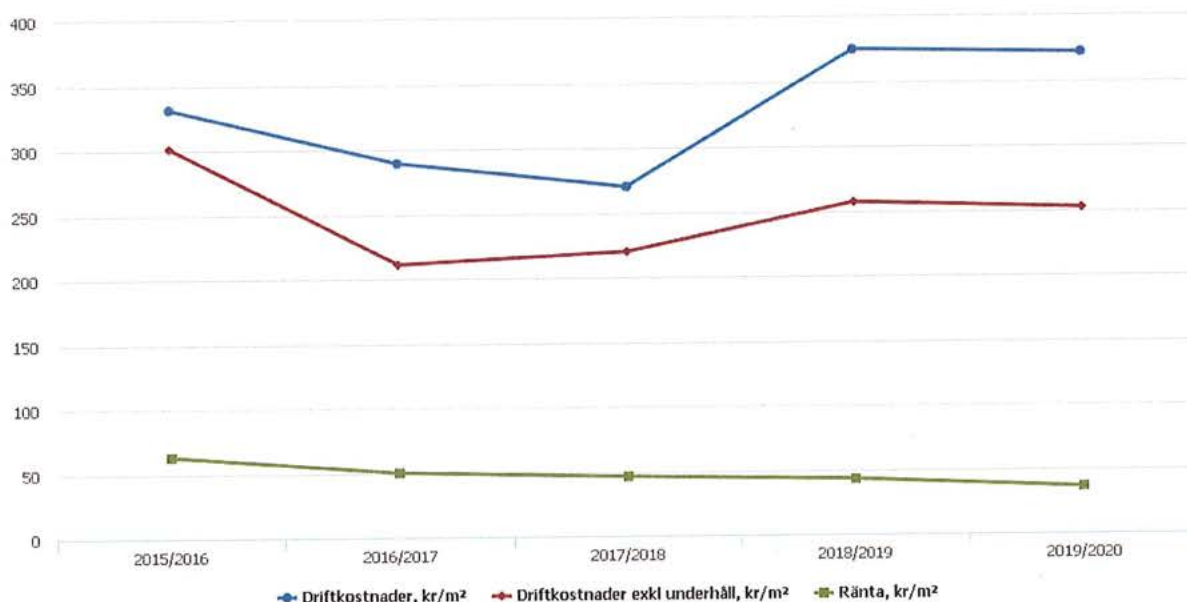
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 586 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 852	5 802	5 759	5 762	5 613
Årets resultat	652	488	1 169	951	1 187
Balansomslutning	25 842	26 044	25 939	25 364	24 638
Soliditet %	28	26	24	20	17
Likviditet %	535	450	542	479	515
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	586	580	574	574	555
Bränsletillägg, kr/m ²	150	150	150	150	150
Driftkostnader, kr/m ²	372	375	270	289	331
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	252	257	220	211	301
Ränta, kr/m ²	36	43	46	50	63
Underhållsfond, kr/m ²	750	671	565	440	344
Lån, kr/m ²	2 043	2 119	2 195	2 271	2 344



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. *A*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	207 196	5 723 095	284 701	488 323
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		400 000	-400 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			488 323	-488 323
Reservering underhållsfond		1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 024 996	1 024 996	
Årets resultat				651 914
Vid årets slut	207 196	6 398 100	98 020	651 914

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	373 024
Årets resultat	651 914
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 024 996
Summa	749 933

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-400 000
Att balansera i ny räkning i kr	349 933

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 852 186	5 802 392
Övriga rörelseintäkter	Not 3	395 448	408 459
Summa rörelseintäkter		6 247 634	6 210 851
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 175 861	-3 195 140
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 345 749	-1 422 841
Personalkostnader	Not 6	-69 381	-61 240
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-733 021	-705 008
Summa rörelsekostnader		-5 324 012	-5 384 229
Rörelseresultat		923 622	826 622
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 554	18 576
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 206	11 549
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 469	-368 424
Summa finansiella poster		-271 709	-338 299
Resultat efter finansiella poster		651 914	488 323
Årets resultat		651 914	488 323

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	16 547 952	17 280 974
Summa materiella anläggningstillgångar		16 547 952	17 280 973
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	193 500	193 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		193 500	193 500
Summa anläggningstillgångar		16 741 452	17 474 473
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	111
Övriga fordringar	Not 11	41 531	135 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	114 025	105 174
Summa kortfristiga fordringar		155 556	240 806
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	8 944 871	8 329 006
Summa kassa och bank		8 944 871	8 329 006
Summa omsättningstillgångar		9 100 427	8 569 812
Summa tillgångar		25 841 879	26 044 285

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		207 196	207 196
Fond för yttre underhåll		6 398 100	5 723 095
Summa bundet eget kapital		6 605 296	5 930 291
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		98 020	284 701
Årets resultat		651 913	488 323
Summa fritt eget kapital		749 933	773 024
Summa eget kapital		7 355 229	6 703 315
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 786 539	17 432 523
Summa långfristiga skulder		16 786 539	17 432 523
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	645 984	645 984
Leverantörsskulder		298 007	28 930
Skatteskulder	Not 15	74 540	41 390
Övriga skulder	Not 16	24 896	23 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	656 685	1 168 639
Summa kortfristiga skulder		1 700 112	1 908 447
Summa eget kapital och skulder		25 841 879	26 044 285

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	70
Markanläggningar	Linjär	20
Fönsterbyte	Linjär	40
Värmeväxlare med undercentral	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar. *kl*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 495 512	4 452 225
Hyror, lokaler	10 548	10 548
Hyror, garage	158 360	159 120
Hyror, p-platser	41 950	38 300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-852	-852
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 400	-5 967
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 900	-1 950
Rabatter	-180	-180
Bränsleavgifter, bostäder	1 151 148	1 151 148
Summa nettoomsättning	5 852 186	5 802 392

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	354 492	354 492
Övriga lokalintäkter	6 000	4 500
Övriga ersättningar	27 523	36 936
Fakturerade kostnader	2 340	2 160
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	0
Övriga rörelseintäkter	5 098	10 371
Summa övriga rörelseintäkter	395 448	408 459

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-1 024 996	-1 000 166
Reparationer	-117 435	-73 263
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-132 030	-132 030
Försäkringspremier	-69 248	-66 842
Kabel- och digital-TV	-360 297	-368 839
Pcb/Radonsanering	-3 324	-7 000
Återbäring från Riksbyggen	0	15 200
Obligatoriska besiktningar	-2 070	-57 268
Förbrukningsinventarier	-22 746	-31 980
Vatten	-342 786	-330 118
Fastighetsel	-108 192	-120 240
Uppvärmning	-804 139	-891 776
Sophantering och återvinning	-166 617	-126 817
Förvaltningsarvode drift	-21 981	-4 000
Summa driftkostnader	-3 175 861	-3 195 140

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 273 916	-1 349 140
IT-kostnader	-1 796	-1 477
Arvode, yrkesrevisorer	-19 981	-16 400
Övriga förvaltningskostnader	-3 404	-4 199
Kreditupplysningar	-3 375	-2 475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 642	-40 656
Kontorsmateriel	-5 906	-5 863
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-171	0
Tidskrifter och facklitteratur	-901	-901
Medlems- och föreningsavgifter	-7 095	0
Bankkostnader	-1 788	-1 730
Övriga externa kostnader	-774	0
Summa övriga externa kostnader	-1 345 749	-1 422 841

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-27 500	-27 500
Sammanträdesarvoden	-20 000	-14 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 500	-6 200
Övriga personalkostnader	-4 100	-2 800
Sociala kostnader	-10 281	-10 340
Summa personalkostnader	-69 381	-61 240

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-676 994	-676 994
Avskrivning Markanläggningar	-56 027	-28 013
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-733 021	-705 008

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	2 554	0
Utdelningar andelar i Riksbyggen	0	18 576
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 554	18 576

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	29 293 301	29 293 301
Mark	715 878	715 878
Standardförbättringar	750 000	750 000
Markanläggning	1 120 539	
	31 879 718	30 759 179
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	1 120 539
	0	1 120 539
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 879 718	31 879 718
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 820 731	-13 143 736
Standardförbättringar	-750 000	-750 000
Markanläggningar	-28 013	
	-14 598 744	-13 893 736
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-676 994	-676 994
Årets avskrivning standardförbättringar	0	0
Årets avskrivning markanläggningar	-56 027	-28 013
	-733 021	-705 007
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 331 765	-14 598 743
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 547 952	17 280 974
Varav		
Byggnader	14 795 576	15 472 570
Mark	715 878	715 878
Markanläggningar	1 036 499	1 092 526
Taxeringsvärden		
Bostäder	40 400 000	40 400 000
Lokaler	1 083 000	1 083 000
Totalt taxeringsvärde	41 483 000	41 483 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 512 000</i>	<i>31 512 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 971 000</i>	<i>9 971 000</i>

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
387 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	193 500	193 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	193 500	193 500

Not 11 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	41 531	33 291
Fordringar hos leverantörer	0	102 230
Summa övriga fordringar	41 531	135 521

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	9 767	11 210
Förutbetalda försäkringspremier	35 333	33 915
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 050	60 049
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 876	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 025	105 174

Not 13 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	7 480 849	6 447 458
Transaktionskonto	1 464 023	1 881 547
Summa kassa och bank	8 944 871	8 329 006

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	17 432 523	18 078 507
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-645 984	-645 984
Långfristig skuld vid årets slut	16 786 539	17 432 523

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,09%	2020-11-20	5 044 937,00	0,00	130 000,00	4 914 937,00
SWEDBANK	1,37%	2021-08-25	4 062 669,00	0,00	85 984,00	3 976 685,00
SBAB	1,43%	2023-12-06	3 770 901,00	0,00	430 000,00	3 340 901,00
SWEDBANK	1,68%	2024-03-25	5 200 000,00	0,00	0,00	5 200 000,00
Summa			18 078 507,00	0,00	645 984,00	17 432 523,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 645 984 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 2 583 936 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14 202 603 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	33 150	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	132 030	132 030
Debiterad preliminärskatt	-90 640	-90 640
Summa skatteskulder	74 540	41 390

Not 16 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	2 297	2 297
Skuld sociala avgifter och skatter	22 599	21 207
Summa övriga skulder	24 896	23 504

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	1 182	1 192
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 890	140 397
Upplupna elkostnader	7 144	7 054
Upplupna vattenavgifter	28 514	27 685
Upplupna värmekostnader	31 058	32 172
Upplupna kostnader för renhållning	11 385	24 663
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	123
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 505	441 296
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	30 448
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155	4 000
Beräknat förvaltningsarvode	55 972	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	512 879	459 609
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	656 685	1 168 639

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	22 807 500	22 807 500

Styrelsens underskrifter

Tibro 2020-09-16



Gunnar Hägg



Claes Windestål



Christin Sahlén



Torbjörn Andersson



Madeleine Sandzén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/10 2020



Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Stefan Johansson
Förtroendevald revisor

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 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 2020 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. Revisorens 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, 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 Riksborgen Bostadsrättsförening Tibrohus nr 3 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skövde och Tibro den 2 oktober 2020
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Stefan 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 22 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.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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

