
Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

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, 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tibrohus nr 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

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

Föreningen har sitt säte i Tibro kommun.

Årets resultat före fondförändring är 825 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre drifts- och räntekostnader samt högre årsavgifter. Årets resultat efter fondförändring ligger 144 tkr högre än föregående år.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 364 tkr. Den största orsaken är lägre förvaltningskostnader och lägre räntekostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 535% till 644%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras under kommande verksamhetsår, dessa klassificerats i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18)
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 535% till 644%.

I resultatet ingår avskrivningar med 733 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 209 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dahlia 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. *uj*

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 m ²
Total bostadsarea	7 677 m ²
Total lokalarea	854 m ²

Årets taxeringsvärde	41 483 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 483 000 kr

Riksbyggens kontor i Tibro/Mariestad 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
Tibro Energi AB	El
Tibro Energi AB	Fjärrvärme
Telia AB	Kabel-TV

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 96 tkr och planerat underhåll för 344 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2021 och visar på ett underhållsbehov på 11 529 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 153 tkr (135 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 gjort 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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Avloppsspolning	152 000
Radonmätning	28 000
Ny Ecoguard	13 000
Målning plåttak	29 000
Service garageportar	12 000
Utemiljö	110 000

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Ventilation för radonåtgärder	2016–2022	
Underjordiska sopkasuner	2021–2022	✓

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
Torbjörn Andersson	Vice ordförande	2022
Ebba Johansson	Sekreterare	2022
Christin Sahlén	Ledamot	2021
Madeleine Sandzén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arvid Davidsson	Suppleant	2021
Harald Holm	Suppleant	2021
Linda Klingström	Suppleant	2021
Roland Lindström	Suppleant	2021
Anneli Larsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Revisorcentrum i Skövde AB, huvudansvarig revisor Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Under det aktuella räkenskapsåret har Martin Johansson ersatt Anders Karlsson som huvudansvarig revisor.		
Stefan Johansson	Förtroendevald revisor	Stämman
Bengt Johansson	Revisorssuppleant	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Lisbeth Holm	Stämman
Ulla-Bell Windestål	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 145 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 148 personer.

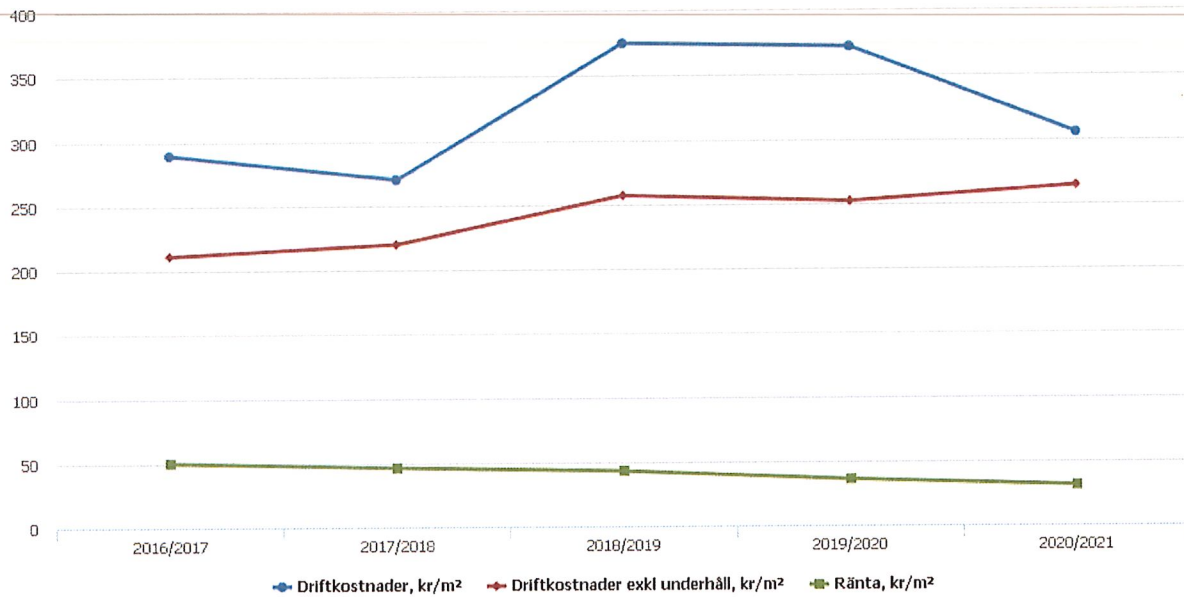
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 603 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	5 987	5 852	5 802	5 759	5 762
Årets resultat	1 476	652	488	1 169	951
Balansomslutning	26 620	25 842	26 044	25 939	25 364
Soliditet %	33	28	26	24	20
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	192				
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	644	535	450	542	479
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	603	586	580	574	574
Bränsletillägg, kr/m²	150	150	150	150	150
Driftkostnader, kr/m²	305	372	375	270	289
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	264	252	257	220	211
Ränta, kr/m²	31	36	43	46	50
Underhållsfond, kr/m²	909	750	671	565	440
Lån, kr/m²	1 968	2 043	2 119	2 195	2 271

*Ny post från och med verksamhetsår 2020–2021.

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. *y*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	207 196	6 398 100	98 020	651 913
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		400 000	-400 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			651 913	-651 913
Reservering underhållsfond		1 300 000	-1 300 000	
Janspråktagande av underhållsfond		-344 110	344 110	
Årets resultat				1 476 464
Vid årets slut	207 196	7 753 990	-605 957	1 476 464

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	349 933
Årets resultat	1 476 464
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	344 110
Summa	870 507

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **870 507**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 987 363	5 852 186
Övriga rörelseintäkter	Not 3	428 847	395 448
Summa rörelseintäkter		6 416 210	6 247 634
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 599 069	-3 175 861
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 318 515	-1 345 749
Personalkostnader	Not 6	-61 552	-69 381
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-733 021	-733 021
Summa rörelsekostnader		-4 712 157	-5 324 012
Rörelseresultat		1 704 054	923 622
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	23 643	2 554
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 474	32 206
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 707	-306 469
Summa finansiella poster		-227 590	-271 709
Resultat efter finansiella poster		1 476 464	651 914
Årets resultat		1 476 464	651 914

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	15 814 931	16 547 952
Summa materiella anläggningstillgångar		15 814 931	16 547 952
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	193 500	193 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		193 500	193 500
Summa anläggningstillgångar		16 008 431	16 741 452
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 621	0
Övriga fordringar	Not 11	141	41 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	418 410	114 025
Summa kortfristiga fordringar		424 172	155 556
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	10 187 409	8 944 871
Summa kassa och bank		10 187 409	8 944 871
Summa omsättningstillgångar		10 611 581	9 100 427
Summa tillgångar		26 620 012	25 841 879

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		207 196	207 196
Fond för yttre underhåll		7 753 990	6 398 100
Summa bundet eget kapital		7 961 186	6 605 296
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-605 957	98 020
Årets resultat		1 476 464	651 913
Summa fritt eget kapital		870 507	749 933
Summa eget kapital		8 831 693	7 355 229
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 249 854	16 786 539
Summa långfristiga skulder		12 249 854	16 786 539
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 536 685	645 984
Leverantörsskulder		307 763	298 007
Skatteskulder		32 058	74 540
Övriga skulder	Not 15	24 141	24 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	637 818	656 685
Summa kortfristiga skulder		5 539 465	1 700 112
Summa eget kapital och skulder		26 620 012	25 841 879

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas från och med räkenskapsåret 2020–2021 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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. *h*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 630 344	4 495 512
Hyror, lokaler	10 548	10 548
Hyror, garage	159 120	158 360
Hyror, p-platser	42 000	41 950
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-852	-852
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 520	-1 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 250	-2 900
Rabatter	-175	-180
Bränsleavgifter, bostäder	1 151 148	1 151 148
Summa nettoomsättning	5 987 363	5 852 186

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Kabel-tv-avgifter	354 492	354 492
Övriga lokalintäkter	11 230	6 000
Övriga ersättningar	30 105	27 523
Fakturerade kostnader	180	2 340
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-5
Övriga rörelseintäkter	32 843	5 098
Summa övriga rörelseintäkter	428 847	395 448

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-344 110	-1 024 996
Reparationer	-95 790	-117 435
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-132 030	-132 030
Försäkringspremier	-71 373	-69 248
Kabel- och digital-TV	-360 006	-360 297
Pcb/Radonsanering	0	-3 324
Återbäring från Riksbyggen	15 200	0
Obligatoriska besiktningar	-56 695	-2 070
Förbrukningsinventarier	-29 890	-22 746
Vatten	-355 674	-342 786
Fastighetsel	-120 052	-108 192
Uppvärmning	-908 099	-804 139
Sophantering och återvinning	-100 648	-166 617
Förvaltningsarvode drift	-39 903	-21 981
Summa driftskostnader	-2 599 069	-3 175 861

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 248 643	-1 273 916
IT-kostnader	-1 951	-1 796
Arvode, yrkesrevisorer	-17 963	-19 981
Övriga förvaltningskostnader	-3 612	-3 404
Kreditupplysningar	-450	-3 375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 170	-26 642
Kontorsmateriel	-5 863	-5 906
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-120	-171
Tidskrifter och facklitteratur	-1 007	-901
Medlems- och föreningsavgifter	-7 095	-7 095
Bankkostnader	-1 868	-1 788
Övriga externa kostnader	-774	-774
Summa övriga externa kostnader	-1 318 515	-1 345 749

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-22 250	-27 500
Sammanträdesarvoden	-21 000	-20 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 500	-7 500
Övriga personalkostnader	0	-4 100
Sociala kostnader	-10 802	-10 281
Summa personalkostnader	-61 552	-69 381

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

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-676 994	-676 994
Avskrivning Markanläggningar	-56 027	-56 027
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-733 021	-733 021

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	5 067	2 554
Utdelning andelar i Riksbyggen	18 576	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	23 643	2 554

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	29 293 301	29 293 301
Mark	715 878	715 878
Standardförbättringar	750 000	750 000
Markanläggning	1 120 539	1 120 539
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 879 718	31 879 718
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 497 725	-13 820 371
Standardförbättringar	-750 000	-750 000
Markanläggningar	-84 040	-28 013
	-15 331 765	-14 598 744
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-676 994	-676 994
Årets avskrivning standardförbättringar	0	0
Årets avskrivning markanläggningar	-56 027	-56 027
	-733 021	-733 021
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 064 786	-15 331 765
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 814 931	16 547 952
Varav		
Byggnader	14 118 581	14 795 576
Mark	715 878	715 878
Markanläggningar	980 472	1 036 499
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

	2021-06-30	2020-06-30
387 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	193 500	193 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	193 500	193 500

Not 11 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	141	41 531
Summa övriga fordringar	141	41 531

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	9 767
Förutbetalda försäkringspremier	36 040	35 333
Förutbetalt förvaltningsarvode	312 914	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 050	60 050
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 406	8 876
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	418 410	114 025

Not 13 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	8 502 070	7 480 849
Transaktionskonto	1 685 340	1 464 023
Summa kassa och bank	10 187 409	8 944 871

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	16 786 539	17 432 523
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-645 984	-645 984
Nästa års omförhandlingar av långfristig skuld	-3 890 701	0
Långfristig skuld vid årets slut	12 249 854	16 786 539

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,37%	2021-08-25	3 976 685,00	0,00	85 984,00	3 890 701,00
SBAB	1,43%	2023-12-06	3 340 901,00	0,00	430 000,00	2 910 901,00
SWEDBANK	1,68%	2024-03-25	5 200 000,00	0,00	0,00	5 200 000,00
SBAB	1,22%	2025-11-14	4 914 937,00	0,00	130 000,00	4 784 937,00
Summa			17 432 523,00	0,00	645 984,00	16 786 539,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 645 984 kr samt att omförhandla ett lån på 3 890 701 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 583 936 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 665 918 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	2 297	2 297
Skuld sociala avgifter och skatter	21 845	22 599
Summa övriga skulder	24 141	24 896

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	1 182	1 182
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 246	6 890
Upplupna elkostnader	8 037	7 144
Upplupna vattenavgifter	29 965	28 514
Upplupna värmekostnader	29 128	31 058
Upplupna kostnader för renhållning	0	11 385
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 952	1 505
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	155
Beräknat förvaltningsarvode	1 085	55 972
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	529 223	512 879
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	637 818	656 685


Not Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	22 807 500	22 807 500

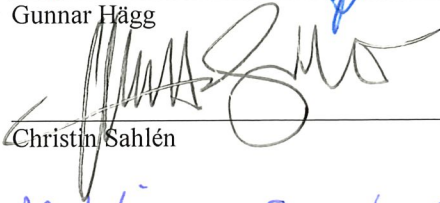
Styrelsens underskrifter

Tibro 22/9-2021

Ort och datum



Gunnar Hägg



Christin Sahlén



Madeleine Sandzén



Torbjörn Andersson




Ebba Johansson

Roland Lindström i egenskap av
suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/10-2021



Revisorscentrum i Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor



Bengt 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 2020-07-01 – 2021-06-30.

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 2021 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 misstag.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

ionsned 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 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 3 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30 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 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 någon 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 8 oktober 2021

Revisorscentrum i Skövde AB



Martin Johansson
Auktoriserad revisor



Bengt Johansson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka om 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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, 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

