
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tibrohus nr 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 2 659 307 kr.

Årets resultat före fondförändring är 962 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre underhållskostnader och reparationskostnader. Årets resultat efter fondförändring ligger 18 tkr lägre än föregående år.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 118 tkr. Den största orsaken är lägre avskrivningar och lägre reparationskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 350% till 308%.

I resultatet ingår avskrivningar med 332 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 368 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 slutförts. 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. *A*

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 9 487 m²

Total bostadsarea 3 228 m²

Total lokalarea 535 m²

Årets taxeringsvärde 17 500 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 17 500 000 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	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Telia AB	Kabel-TV <i>AK</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 79 tkr och planerat underhåll för 685 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 mars 2020 och visar på ett underhållsbehov på 8 737 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 874 tkr (232 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 120 kr/m². I nuvarande underhållsplan ligger fönsterbyte till en total kostnad på 4 007 tkr. Styrelsen planerar i samband med detta fönsterbyte en övergång till K3-regelverket. Detta innebär att fönsterbytet aktiveras som en del av byggnaden istället för att ianspråkta medel ur underhållsfonden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1993	Kök och badrum
Fasadmålning	2008	
Installation Kabel-TV	1991	
Nybyggnation garage	2007	
Nyinstallation av fjärrvärme	2012	
Yttre miljö, L-stöd	2013-2014	
Ventilationsåtgärder	2019	
Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Belopp	
Målning trapphus	269 546	
Installationer	230 387	
Takbehandling	116 500	
Markytor	16 308	
Planerat underhåll		
	År	
Fönsterbyte	2021	R

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	2021
Jörgen Nord	Sekreterare	2020
Karin Gunnarsdotter	Vice ordförande	2020
Felix Hagstedt	Ledamot	2021
Madeleine Sandzén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Vieira	Suppleant	2020
Emil Lundqvist	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
Marita Pettersson	Förtroendevald revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Mikael Johansson	Stämman

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

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. Under räkenskapsåret så har föreningen påbörjat avskrivningen men full avskrivning sker först år 2020-2021.


Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 1 %.

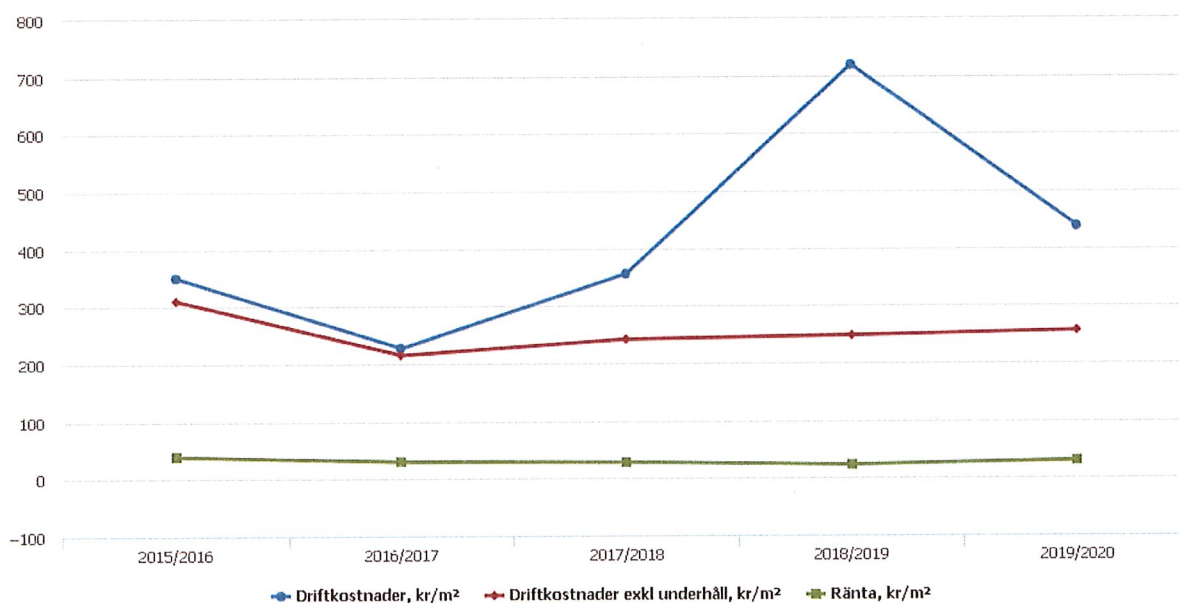
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 668 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 785	2 768	2 745	2 679	2 612
Årets resultat	36	-926	423	855	603
Balansomslutning	12 326	12 430	9 515	9 157	8 610
Soliditet %	25	25	42	39	32
Likviditet %	308	350	450	506	396
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	668	661	654	635	614
Bränsletillägg, kr/m ²	155	155	155	155	155
Driftkostnader, kr/m ²	438	719	356	227	350
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	256	248	242	215	310
Ränta, kr/m ²	30	23	28	30	39
Underhållsfond, kr/m ²	576	638	855	741	580
Lån, kr/m ²	2 199	2 295	1 287	1 364	1 442



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. *h*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	74 300	2 402 668	1 547 002	-925 731
Disposition enl. årsstämmobeslut			-925 731	925 731
Reservering underhållsfond		450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-685 187	685 187	
Årets resultat				36 308
Vid årets slut	74 300	2 167 481	856 458	36 308


Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	621 271
Årets resultat	36 308
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	685 187
Summa	892 766

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-500 000
Att balansera i ny räkning i kr	392 766

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	2 784 970	2 767 699
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 669	17 980
Summa rörelseintäkter		2 804 639	2 785 679
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 649 967	-2 705 255
Övriga externa kostnader	Not 5	-641 098	-627 742
Personalkostnader	Not 6	-40 051	-30 609
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-332 068	-279 804
Summa rörelsekostnader		-2 663 184	-3 643 410
Rörelseresultat		141 455	-857 731
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 150	8 496
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 732	8 390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 029	-84 886
Summa finansiella poster		-105 147	-68 000
Resultat efter finansiella poster		36 308	-925 731
Årets resultat		36 308	-925 731

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	8 299 695	8 631 763
Summa materiella anläggningstillgångar		8 299 695	8 631 763
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	88 500	88 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		88 500	88 500
Summa anläggningstillgångar		8 388 195	8 720 263
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 891	537
Övriga fordringar	Not 11	39 982	35 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	32 657	178 073
Summa kortfristiga fordringar		79 530	214 295
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 857 910	3 495 863
Summa kassa och bank		3 857 910	3 495 863
Summa omsättningstillgångar		3 937 439	3 710 158
Summa tillgångar		12 325 634	12 430 421

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 300	74 300
Fond för yttre underhåll		2 167 481	2 402 668
Summa bundet eget kapital		2 241 781	2 476 968
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		856 458	1 547 002
Årets resultat		36 308	-925 731
Summa fritt eget kapital		892 766	621 271
Summa eget kapital		3 134 547	3 098 239
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 912 715	8 273 599
Summa långfristiga skulder		7 912 715	8 273 599
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	360 884	360 884
Leverantörsskulder		296 789	164 929
Skatteskulder	Not 15	12 679	8 488
Övriga skulder	Not 16	148 467	159 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	459 553	364 681
Summa kortfristiga skulder		1 278 372	1 058 583
Summa eget kapital och skulder		12 325 634	12 430 421

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
Installation	Linjär	30-50

Mark är inte föremål för avskrivningar. *h*

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	2 154 912	2 133 420
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-15 000	-15 000
Hyror, lokaler	54 582	54 234
Hyror, garage	79 200	79 200
Hyror, p-platser	25 200	25 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 468	-2 838
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 375	-1 575
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 973	-3 274
Rabatter	-1 680	-1 240
Bränsleavgifter, bostäder	499 572	499 572
Summa nettoomsättning	2 784 970	2 767 699

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	16 316	12 722
Fakturerade kostnader	2 160	2 520
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-2
Övriga rörelseintäkter	1 200	2 740
Summa övriga rörelseintäkter	19 669	17 980

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-685 187	-1 772 442
Reparationer	-78 939	-124 002
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-55 755	-55 755
Försäkringspremier	-31 182	-30 099
Kabel- och digital-TV	-51 508	-50 453
Pcb/Radonsanering	-1 798	0
Återbäring från Riksbyggen	0	9 300
Obligatoriska besiktningar	0	-14 750
Förbrukningsinventarier	-5 273	-18 302
Vatten	-157 715	-151 887
Fastighetsel	-41 170	-47 453
Uppvärmning	-460 378	-391 499
Sophantering och återvinning	-72 288	-56 452
Förvaltningsarvode drift	-8 775	-1 463
Summa driftkostnader	-1 649 967	-2 705 255

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-592 353	-578 645
Resekostnader	-150	0
IT-kostnader	-1 796	-1 477
Arvode, yrkesrevisorer	-11 700	-13 338
Övriga förvaltningskostnader	-2 972	-8 197
Kreditupplysningar	-3 150	-3 600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 701	-13 930
Kontorsmateriel	-2 800	-2 800
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-426	0
Tidskrifter och facklitteratur	-901	-901
Medlems- och föreningsavgifter	-3 245	-2 950
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-354	-354
Summa övriga externa kostnader	-641 098	-627 742

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-10 300	-10 300
Sammanträdesarvoden	-13 200	-5 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	-3 500
Övriga kostnadsersättningar	-500	-1 283
Övriga personalkostnader	-4 100	-4 025
Sociala kostnader	-8 451	-6 101
Summa personalkostnader	-40 051	-30 609

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-279 804	-279 804
Avskrivning Installationer	-52 264	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-332 068	-279 804

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	1 150	0
Utdelningar på andelar i Riksbyggen	0	8 496
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 150	8 496

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	11 043 988	11 043 988
Mark	372 010	372 010
Ventilation radon	3 839 796	
	15 255 795	11 415 998
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar (radonprojekt)	0	3 839 796
	0	3 839 796
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 255 795	15 255 794
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 624 032	-6 344 227
	-6 624 032	-6 344 227
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-279 804	-279 804
Årets avskrivning Ventilation radon	-52 264	0
	-332 068	-279 804
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 956 100	-6 624 031
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 299 695	8 631 763
Varav		
Byggnader	4 140 152	4 419 957
Mark	372 010	372 010
Ventilation radon	3 787 532	3 839 796
Taxeringsvärden		
Bostäder	17 035 000	17 035 000
Lokaler	465 000	465 000
	17 500 000	17 500 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 396 000</i>	<i>13 396 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 104 000</i>	<i>4 104 000</i>
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-06-30	2019-06-30
177 st Garantikapital bevis á 500 kr i Intresseföreningen	88 500	88 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	88 500	88 500
Not 11 Övriga fordringar	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	39 982	35 685
Summa övriga fordringar	39 982	35 685

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 557	4 034
Förutbetalda försäkringspremier	15 910	15 272
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	146 583
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 585	8 585
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 606	3 599
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 657	178 073

Not 13 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	2 831 977	2 323 996
Transaktionskonto	1 025 933	1 171 867
Summa kassa och bank	3 857 910	3 495 863

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	8 273 599	8 634 483
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-360 884	-360 884
Långfristig skuld vid årets slut	7 912 715	8 273 599

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,50%	2021-06-01	1 279 552,00	0,00	100 000,00	1 179 552,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2022-03-01	4 082 500,00	0,00	70 000,00	4 012 500,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2023-01-30	781 322,00	0,00	135 884,00	645 438,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2024-06-01	2 491 109,00	0,00	55 000,00	2 436 109,00
Summa			8 634 483,00	0,00	360 884,00	8 273 599,00

*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 360 884 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 1 443 536 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 469 179 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	4 191	8 488
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	55 755	0
Debiterad preliminärskatt	-47 267	0
Summa skatteskulder	12 679	8 488

Not 16 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	133 731	148 974
Skuld sociala avgifter och skatter	14 736	10 627
Summa övriga skulder	148 467	159 601

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	3 329	1 211
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	140 806	124 349
Upplupna elkostnader	2 964	3 270
Upplupna vattenavgifter	13 119	12 738
Upplupna värmekostnader	13 579	15 508
Upplupna kostnader för renhållning	6 005	5 247
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	123
Upplupna revisionsarvoden	0	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 549	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155	0
Beräknat förvaltningsarvode	41 512	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	234 535	199 235
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	459 553	364 681

Not Ställda säkerheter

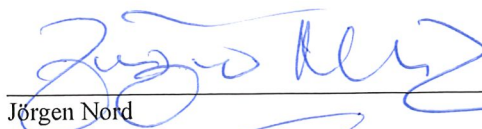
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	9 375 000	9 375 000

Styrelsens underskrifter

Tibro 2020-09-15



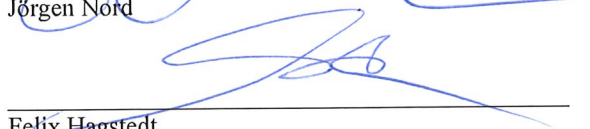
Anders Brissman



Jörgen Nord



Karin Gunnarsdotter

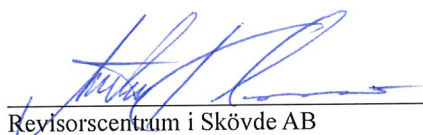


Felix Hagstedt



Madeleine Sandzén

Vår revisionsberättelse har lämnats *2/10 2020*



Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Marita Pettersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tibrohus nr 2

Org.nr 766600-1701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tibrohus nr 2 för räkenskapsåret 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. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tibrohus nr 2 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


Marita Pettersson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 2

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

