

---

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

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.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tibrohus nr 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 727 731 kr.

Föreningen har sitt säte i Tibro kommun.

Årets resultat före fondförändring är 681 tkr sämre än föregående år. Förändringen beror främst på högre underhållskostnader. Årets resultat efter fondförändring ligger 507 tkr lägre än föregående år. Den främsta orsaken är högre fastighetsskatt, obligatorisk besiktningkostnad samt högre avsättning till underhållsfonden. Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 91 tkr. Den största orsaken är lägre reparationskostnader och ökade ränteintäkter. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 542 % till 450 %

I resultatet ingår avskrivningar med 705 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 193 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 fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

**Lägenhetsfördelning**

<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
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**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal lokaler	9
Antal garage	64
Antal p-platser	61

Total tomtarea 19 361 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 7 677 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 7 677 m<sup>2</sup>

Lokaler hyresrätt 854 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 854 m<sup>2</sup>


Årets taxeringsvärde 41 483 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 25 978 000 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**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
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 73 tkr och planerat underhåll för 1 000 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2019 och visar på ett underhållsbehov på 11 956 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 196 tkr (140 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 152 kr/m<sup>2</sup>. Föreningen beslöt på föregående stämma att göra en extra avsättning till underhållsfonden med 69 kr/m<sup>2</sup>.

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

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	72 281 kr
Installationer	1 176 kr
Huskropp, garageportar samt takunderhåll	519 751 kr
Markytor, p-platser	373 513 kr

### Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilation för radonåtgärder	2016-2020	
Balkonger	2019	
Tak	2019	
Entré	2019	

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	2019
Claes Windestål,	Sekreterare	2020
Torbjörn Andersson	Vice ordförande	2020
Christin Sahlén	Ledamot	2019
Madeleine Sandzén	Ledamot Riksbyggen	

### Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Harald Holm	Suppleant	2019
Roland Lindström	Suppleant	2019
Linda-Marie Klingström	Suppleant	2019
Solveig Gustavsson	Suppleant	2019
Anneli Larsson	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

		Utsedd av/kommentar
Stefan Johansson Revisorcentrum i Skövde AB	Förtroendevald revisor	Stämman
Anders Karlsson, ansvarig revisor	Auktoriserad revisor	Stämman

#### Revisorssuppleant

Bengt Johansson	Förtroendevald revisor	Stämman
-----------------	---------------------------	---------

#### Valberedning

	Utsedd av/kommentar
Ulla-Bell Windestål	Stämman
Lisbeth Holm	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 projekt gällande markanläggningar till en kostnad på 1 494 052 kr varav 373 513 kr tas ur underhållsfond. Resterande summa 1 120 539 kr läggs upp på avskrivning. Finansiering har skett via egna medel.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 144 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 143 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den höjdes med 1 %.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 580 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 



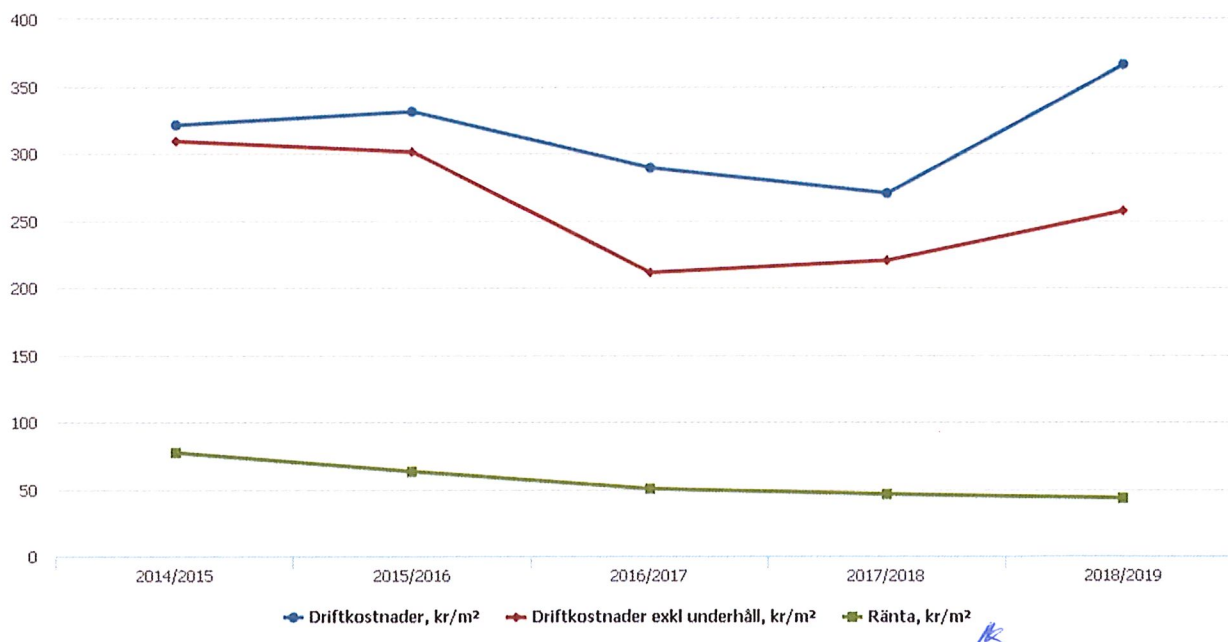
## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	5 802	5 759	5 762	5 613	5 495
Årets resultat	488	1 169	951	1 187	1 126
Balansomslutning	26 044	25 939	25 364	24 638	24 148
Soliditet %	26	24	20	17	12
Likviditet %	450	542	479	515	409
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	580	574	574	555	548
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	150	150	150	150	150
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	366	270	289	331	321
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	257	220	211	301	309
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	43	46	50	63	77
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	671	565	440	344	233
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 119	2 195	2 271	2 344	2 420

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	207 196	4 823 262	15 495	1 169 040
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		600 000	-600 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 169 040	-1 169 040
Reservering underhållsfond		1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 000 166	1 000 166	
Årets resultat				488 323
Vid årets slut	207 196	5 723 095	284 701	488 323

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	584 535
Årets resultat	488 323
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 000 166
<b>Summa</b>	<b>773 024</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-400 000
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>373 024</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 802 392	5 759 034
Övriga rörelseintäkter	Not 3	408 459	186 109
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 210 851</b>	<b>5 945 143</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 195 140	-2 298 268
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 422 841	-1 390 453
Personalkostnader	Not 6	-61 240	-54 195
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-705 007	-676 994
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 384 228</b>	<b>-4 419 911</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>830 622</b>	<b>1 525 232</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	18 576	18 576
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 549	21 262
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-368 424	-396 030
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-338 299</b>	<b>-356 192</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>488 323</b>	<b>1 169 040</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>488 323</b>	<b>1 169 040</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	17 280 974	16 865 442
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 280 974</b>	<b>16 865 442</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	193 500	193 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>193 500</b>	<b>193 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 474 474</b>	<b>17 058 942</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	111	110
Övriga fordringar	Not 14	135 521	25 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	105 174	463 196
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>240 806</b>	<b>488 357</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	8 329 006	8 391 396
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 329 006</b>	<b>8 391 396</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 569 812</b>	<b>8 879 753</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>26 044 286</b>	<b>25 938 695</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	207 196	207 196	
Fond för yttre underhåll	5 723 095	4 823 262	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 930 291</b>	<b>5 030 458</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	284 701	15 495	
Årets resultat	488 323	1 169 040	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>773 024</b>	<b>1 184 535</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 703 316</b>	<b>6 214 992</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 432 523	18 078 507
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 432 523</b>	<b>18 078 507</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	645 984	645 984
Leverantörsskulder	Not 18	28 930	436 533
Skatteskulder	Not 19	41 390	0
Övriga skulder	Not 20	23 504	25 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 168 639	537 566
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 908 447</b>	<b>1 645 196</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>26 044 286</b>	<b>25 938 695</b>

# 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. *A*



Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 452 225	4 408 704
Hyror, lokaler	10 548	10 548
Hyror, garage	159 120	159 880
Hyror, p-platser	38 300	35 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-852	-852
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 967	-4 634
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 950	-700
Rabatter	-180	-260
Bränsleavgifter, bostäder	1 151 148	1 151 148
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 802 392</b>	<b>5 759 034</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	354 492	130 032
Övriga lokalintäkter	4 500	7 200
Övriga ersättningar	36 936	37 519
Fakturerade kostnader	2 160	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	5
Övriga rörelseintäkter	10 371	10 452
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>408 459</b>	<b>186 109</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-1 000 166	-426 823
Reparationer	-73 263	-76 716
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-132 030	-83 380
Försäkringspremier	-66 842	-65 200
Kabel- och digital-TV	-368 839	-153 137
Pcb/Radonsanering	-7 000	0
Återbäring från Riksbyggen	15 200	15 500
Obligatoriska besiktningar	-57 268	-1 960
Förbrukningsinventarier	-31 980	-13 981
Vatten	-330 118	-326 747
Fastighetsel	-120 240	-124 049
Uppvärmning	-891 776	-941 578
Sophantering och återvinning	-126 817	-96 197
Förvaltningsarvode drift	-4000	-4 000
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-3 195 140</b>	<b>-2 298 268</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 349 140	-1 310 959
IT-kostnader	-1 477	-1 477
Arvode, yrkesrevisorer	-16 400	-15 813
Övriga förvaltningskostnader	-4 199	-3 978
Kreditupplysningar	-2 475	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-40 656	-39 933
Kontorsmateriel	-5 863	-5 863
Tidskrifter och facklitteratur	-901	-901
Medlems- och föreningsavgifter	0	-6 450
Bankkostnader	-1 730	-2 505
Övriga externa kostnader	0	-774
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 422 841</b>	<b>-1 390 453</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Styrelsearvoden	-27 500	-20 500
Sammanträdesarvoden	-14 400	-13 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 200	-3 200
Övriga kostnadsersättningar	0	-4 500
Övriga personalkostnader	-2 800	-2 600
Sociala kostnader	-10 340	-9 895
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-61 240</b>	<b>-54 195</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-676 994	-676 994
Avskrivning Markanläggningar	-28 013	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-705 007</b>	<b>-676 994</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	18 576	18 576
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>18 576</b>	<b>18 576</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 357	21 217
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	192	45
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>11 549</b>	<b>21 262</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-368 424	-395 924
Övriga räntekostnader	0	-106
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-368 424</b>	<b>-396 030</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	29 293 301	29 293 301
Mark	715 878	715 878
Standardförbättringar	750 000	750 000
	<b>30 759 179</b>	<b>30 759 179</b>

**Årets anskaffningar**

Markanläggning	1 120 539	
	<b>1 120 539</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>31 879 718</b>	<b>30 759 179</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-13 143 736	-12 466 742
Standardförbättringar	-750 000	-750 000
	<b>- 13 893 736</b>	<b>- 13 216 742</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-676 994	-676 994
Årets avskrivning markanläggningar	-28 013	0
	<b>- 705 007</b>	<b>- 676 994</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>17 280 974</b>	<b>16 865 442</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>Varav</b>		
Byggnader	15 472 570	16 149 564
Mark	715 878	715 878
Markanläggningar	1 092 526	0

**Taxeringsvärden**

Bostäder	40 400 000	25 200 000
Lokaler	1 083 000	778 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>41 483 000</b>	<b>25 978 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>31 512 000</i>	<i>20 421 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 971 000</i>	<i>5 557 000</i>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	193 500	193 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>193 500</b>	<b>193 500</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Avgifts- och hyresfordringar	111	110
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>111</b>	<b>110</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Skattekonto	33 291	17 791
Fordringar hos Riksbyggen	102 230	0
Skattefordran	0	7 260
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>135 521</b>	<b>25 051</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Upplupna ränteintäkter	11 210	10 297
Förutbetalda försäkringspremier	33 915	32 927
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	332 804
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 049	68 591
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	18 576
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>105 174</b>	<b>463 196</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	6 447 458	6 437 013
Transaktionskonto	1 881 547	1 954 383
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 329 006</b>	<b>8 391 396</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	18 078 507	18 724 491
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-645 984	-645 984
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>17 432 523</b>	<b>18 078 507</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,82%	2020-01-17	4 200 901,00	0,00	430 000,00	3 770 901,00
SBAB	2,09%	2020-11-20	5 174 937,00	0,00	130 000,00	5 044 937,00
SWEDBANK	1,37%	2021-08-25	4 148 653,00	0,00	85 984,00	4 062 669,00
SWEDBANK	1,68%	2024-03-25	5 200 000,00	0,00	0,00	5 200 000,00
<b>Summa</b>			<b>18 724 491,00</b>	<b>0,00</b>	<b>645 984,00</b>	<b>18 078 507,00</b>

\* Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 645 984 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga fordran förfaller 2 583 936 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 14 848 587 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 18 Leverantörskulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörskulder	28 930	436 533
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>28 930</b>	<b>436 533</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	132 030	0
Debiterad preliminärskatt	-90 640	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>41 390</b>	<b>0</b>



**Not 20 Övriga skulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	2 297	2 297
Skuld sociala avgifter och skatter	21 207	18 496
Avräkning hyror och avgifter	0	4 320
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>23 504</b>	<b>25 113</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	1 192	1 700
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	140 397	6 374
Upplupna elkostnader	7 054	7 614
Upplupna vattenavgifter	27 685	26 856
Upplupna värmekostnader	32 172	34 414
Upplupna kostnader för renhållning	24 663	6 074
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	123	123
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	441 296	7 252
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	30 448	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4000	
Beräknat förvaltningsarvode	0	1 206
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	459 609	445 953
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 168 639</b>	<b>537 566</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	22 807 500	22 807 500

Styrelsens underskrifter

Tibro 25/9-2019

Ort och datum



Gunnar Hägg



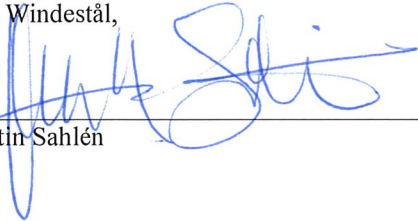
Torbjörn Andersson



Claes Windestål,



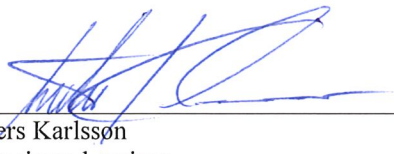
Madeleine Sandzén



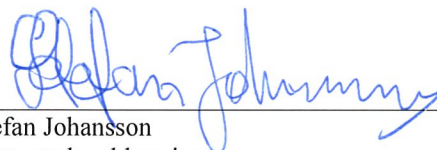
Christin Sahlén

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/10 2019

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 2018-07-01 – 2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

ionsssed 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 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god 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 något väsentligt avseende:


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


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

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

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

Skövde och Tibro den 4 oktober 2019  
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, 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](http://www.riksbyggen.se)

