
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Tidaholmshus 2
Org nr: 767200-0911



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tidholmshus 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Nuvarande stadgar registrerades 2016-07-05.

Föreningen har sitt säte i Tidholms kommun.

Årets resultat före fondförändring är 550 752 kr, vilket är 1 557 584 kr bättre än föregående år.

I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna.

Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 219 565 kr (att jämföra med 297 424 kr föregående år).

Jämfört med tidigare år har driftskostnaderna, exklusive kostnader för planerat underhåll, ökat med 66 tkr, bl.a. på grund av ökade kostnader för systematiskt brandskyddsarbete, reparationer, och el jämfört med tidigare år. Elkostnaderna kan hänföras till engångskostnader i samband med byte av elhandelsbolag.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 65 tkr, bland annat tack vare mindre kostnader för fjärrvärme och vatten jämfört med budget.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är utformad så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 117% till 190%.

I resultatet ingår avskrivningar med 416 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 967 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. *A*

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kärnan 1 i Tidaholms kommun.

På fastigheten finns 1 byggnad med 45 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1961-62 och ombyggd 2000.

Fastighetens adress är Norra Kungsvägen 30-32 och Norra Ringvägen 27-35 i Tidaholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	21
3 rum och kök	21

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	8
Antal p-platser	27

Total tomtarea 3 485 m²

Total bostadsarea 2 724 m²

Total lokalarea 174 m²

Årets taxeringsvärde 13 939 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 13 939 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Bixia	Elhandel
Tidaholms Energi AB	Elnät
Tidaholms Energi AB	Fjärrvärme
B2 Bredband/Telenor	Digital-TV, bredband, bredbandstelefontjänst

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 59 tkr och planerat underhåll för 19 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden enligt underhållsplanen totalt till 2 513 tkr, vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 251 tkr (87 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 350 tkr (121 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ombyggnad ventilation	2000	Kostnad 937 500 kr
Fönsterbyte, balkongrenovering	2014	Kostnad 5 010 842 kr
Tilläggsisolering vindar	2015	Kostnad 198 000 kr
Trapphus, målning och armaturer	2015-2016	Kostnad 484 000 kr
Byte radiatorventiler samt termostater	2017	Kostnad 348 000 kr
Upprustning föreningslokalen	2017	Kostnad 112 000 kr
Byte takpapp samt ny taksäkerhet	2019	Kostnad 776 000 kr
Byte hängrännor samt stuprör	2019	Kostnad: 185 000 kr
Byte lägenhetsdörrar	2019-20	Kostnad 693 000 kr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte dörr föreningslokal	18 813 kr

Planerat underhåll	År
Diverse målning	2020
Tvättstugeutrustning	2021-2023
Källarmålning	2023
Trapphusmålning	2023 ^A

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Liljeqvist	Ordförande	2020
Jonas Johansson	Sekreterare	2021
Lars-Åke Skatt	Ledamot	2020
Håkan Forss	Ledamot	2021
Kristian Pälviä	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tanja Benjaminsson	Suppleant	2020
Danilo Mihajlovic	Suppleant	2020
Malin Gustafsson	Suppleant	2020
Alexandra Fihn	Suppleant	2020
Tobias Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Revisorcentrum i Skövde	
Anders Karlsson, ansvarig revisor	Auktoriserad revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 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 1,0 % från och med 2020-07-01.


Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 726 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

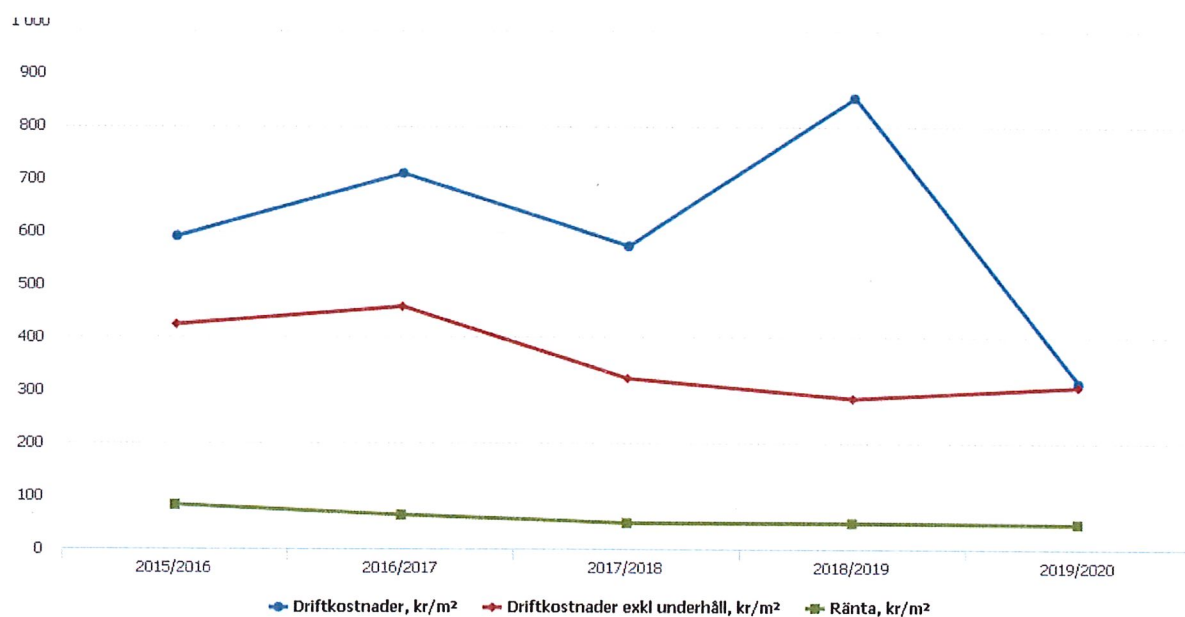
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

- Elhandelsavtal har tecknats med Bixia som innebär att elleveransen enbart består av el från förnybara energikällor. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Föreningen byter ut samtliga armaturer i föreningen till energieffektiva led-armaturer. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 676	2 648	2 609	2 588	2 582
Resultat efter finansiella poster	551	-1 007	349	-263	28
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	121	121	104	104	104
Soliditet %	20%	14%	22%	19%	21%
Likviditet %	190%	117%	263%	229%	277%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,07%	0,03%	0,31%	0,15%	0,06%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	726	715	704	697	697
Bränsletillägg, kr/m ²	171	171	171	171	171
Driftkostnader, kr/m ²	313	854	573	573	458
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	306	284	295	322	291
Ränta, kr/m ²	46	48	48	63	82
Underhållsfond, kr/m ²	367	45	426	340	489
Lån, kr/m ²	2 464	2 602	2 715	2 819	2 889



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. *fl*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	183 000	131 283	2 026 989	-1 006 832
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		600 000	-600 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 006 832	1 006 832
Reservering underhållsfond		350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-18 813	18 813	
Årets resultat				550 752
Vid årets slut	183 000	1 062 470	88 970	550 752


Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	420 157
Årets resultat	550 752
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	18 813
Summa	639 722

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 639 722

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	2 676 056	2 648 495
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 036	34 542
Summa rörelseintäkter		2 708 092	2 683 037
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-906 738	-2 475 940
Övriga externa kostnader	Not 5	-634 207	-617 536
Personalkostnader	Not 6	-69 586	-53 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-416 273	-416 273
Summa rörelsekostnader		-2 026 804	-3 563 301
Rörelseresultat		681 288	-880 264
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 023	8 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 783	3 244
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 342	-138 452
Summa finansiella poster		-130 536	-126 568
Resultat efter finansiella poster		550 752	-1 006 832
Årets resultat		550 752	-1 006 832

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 745 687	8 161 959
Summa materiella anläggningstillgångar		7 745 687	8 161 959
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		7 835 687	8 251 959
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	14 313	7 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	193 502	174 999
Summa kortfristiga fordringar		207 815	182 681
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 458 796	1 336 539
Summa kassa och bank		1 458 796	1 336 539
Summa omsättningstillgångar		1 666 611	1 519 220
Summa tillgångar		9 502 298	9 771 179

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	183 000	183 000	
Fond för yttre underhåll	1 062 470	131 283	
Summa bundet eget kapital	1 245 470	314 283	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	88 970	2 026 989	
Årets resultat	550 752	-1 006 832	
Summa fritt eget kapital	639 722	1 020 157	
Summa eget kapital	1 885 192	1 334 440	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 740 700	7 140 700
Summa långfristiga skulder		6 740 700	7 140 700
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	400 000	400 000
Leverantörsskulder		175 811	534 763
Skatteskulder	Not 16	24 997	13 814
Övriga skulder	Not 17	32 521	19 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	243 077	327 808
Summa kortfristiga skulder		876 406	1 296 039
Summa eget kapital och skulder		9 502 298	9 771 179

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	80 år
Standardförbättringar	Linjär	25 år
Markanläggning	Linjär	20 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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	1 976 820	1 947 651
Hyror, lokaler	2 400	3 000
Hyror, garage	23 568	23 568
Hyror, p-platser	48 600	48 750
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 516	-658
Bränsleavgifter, bostäder	466 596	466 596
Elavgifter	159 588	159 588
Summa nettoomsättning	2 676 056	2 648 495

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	14 480	11 879
Fakturerade kostnader	720	1 080
Övriga sidointäkter	15 747	21 404
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	9	-1
Övriga rörelseintäkter	1 080	180
Summa övriga rörelseintäkter	32 036	34 542

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-18 813	-1 654 256
Reparationer	-58 546	-16 373
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-42 755	-42 755
Försäkringspremier	-27 743	-26 779
Kabel- och digital-TV	-53 960	-53 951
Återbäring från Riksbyggen	0	7 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 479	-2 892
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-7 797
Förbrukningsinventarier	-11 430	-10 888
Vatten	-132 353	-138 760
Fastighetsel	-174 119	-152 242
Uppvärmning	-322 395	-324 727
Sophantering och återvinning	-42 835	-51 520
Förvaltningsarvode, extradebiterad fastighetsskötsel	-1 309	0
Summa driftkostnader	-906 738	-2 475 940

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode, teknisk och ekonomisk förvaltning	-591 381	-578 697
Arvode, yrkesrevisorer	-11 950	-10 631
Övriga förvaltningskostnader	-9 537	-10 779
Kreditupplysningar	-900	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 144	-11 889
Medlems- och föreningsavgifter	-2 475	-2 475
Bankkostnader	-1 550	-1 670
Övriga externa kostnader	-270	-270
Summa övriga externa kostnader	-634 207	-617 536

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-40 000	-32 000
Sammanträdesarvoden	-12 950	-8 750
Sociala kostnader	-16 636	-12 803
Summa personalkostnader	-69 586	-53 553

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-141 234	-141 234
Avskrivning Markanläggningar	-15 704	-15 704
Avskrivningar tillkommande utgifter	-259 334	-259 334
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-416 273	-416 273

Not 8 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Återbäring från Länsförsäkringar	1 023	0
Utdelning på andelar i Riksbyggen	0	8 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 023	8 640

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 716	3 176
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	67	68
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 783	3 244

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	6 791 000	6 791 000
Mark	185 967	185 967
Tillkommande utgifter, standardförbättringar och ombyggnader	5 948 342	5 948 342
Markanläggning	314 087	314 087
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 239 396	13 239 396

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 460 257	-3 319 023
Standardförbättringar och ombyggnader	-1 554 360	-1 295 026
Markanläggningar	-62 819	-47 115
	-5 077 436	-4 661 164

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-141 234	-141 234
Årets avskrivning standardförbättringar och ombyggnader	-259 334	-259 334
Årets avskrivning markanläggningar	-15 704	-15 704
	-416 272	-416 272

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 493 708	-5 077 436
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	3 189 509	3 330 743
Mark	185 967	185 967
Standardförbättringar och ombyggnader	4 134 648	4 393 982
Markanläggningar	235 563	251 268

Taxeringsvärden

Bostäder	13 805 000	13 805 000
Lokaler	134 000	134 000

Totalt taxeringsvärde	13 939 000	13 939 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 472 000</i>	<i>10 472 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 467 000</i>	<i>3 467 000</i>

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
180 garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	90 000	90 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	90 000	90 000

Not 12 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	14 313	7 682
Summa övriga fordringar	14 313	7 682

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	763	1 578
Förutbetalda försäkringspremier	14 155	13 588
Förutbetalt förvaltningsarvode	149 347	146 343
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 490	13 490
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 747	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	193 502	174 999

Not 14 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	511 742	909 211
Transaktionskonto	947 054	427 328
Summa kassa och bank	1 458 796	1 336 539

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	7 140 700	7 540 700
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 740 700	7 140 700

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
HANDELSBANKEN	1,53%	2021-03-30	4 327 000	0,00	200 000	4 127 000
STADSHYPOTEK	2,21%	2023-03-01	3 213 700	0,00	200 000	3 013 700
Summa			7 540 700	0,00	400 000	7 140 700

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400.000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1.600.000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5.140.700 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021.

Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 16 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	11 183	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	42 755	42 755
Debiterad preliminärskatt	-28 941	-28 941
Summa skatteskulder	24 997	13 814

Not 17 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	32 521	19 654
Summa övriga skulder	32 521	19 654

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	16 074	17 150
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 312	112 051
Upplupna elkostnader	10 437	11 677
Upplupna värmekostnader	4 972	4 989
Upplupna styrelsearvoden	0	11 499
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 150	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	206 132	170 442
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243 077	327 808

Not Ställda säkerheter

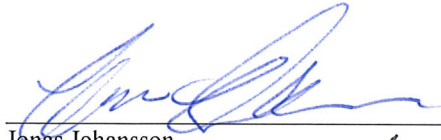
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	8 754 000	8 754 000

Styrelsens underskrifter

Tidaholm, 5 oktober 2020



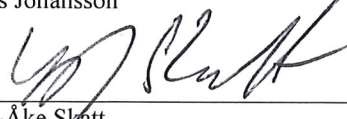
Andreas Liljeqvist



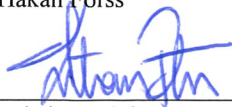
Jonas Johansson



Håkan Fors

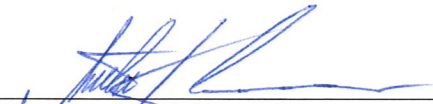


Lars-Åke Skatt



Kristian Pälviä

Vår revisionsberättelse har lämnats ^{22/10} 2020



Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson, auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tidholmshus nr 2

Org.nr 767200-0911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tidholmshus 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag 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 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.

Revisorns ansvar

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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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. Risker 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.

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 Tidholmshus 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 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 och 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 den 22 oktober 2020
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad 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 planerliga 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 Tidaholmshus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Tidaholmshus 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

