

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Tibrohus nr 5
Org nr: 766600-1651



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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tibrohus nr 5 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 3 516 660 kr.

Årets resultat före fondförändring är 82 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre underhållskostnader och driftkostnader. Årets resultat efter fondförändring ligger 3 tkr högre än föregående år.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 129 tkr. Den största orsaken är lägre räntekostnader och reparationer. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta skulle då ha klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 181% till 203%.

I resultatet ingår avskrivningar med 149 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 521 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brittgården 8 i Tibro kommun. På fastigheten finns 4 st byggnader med 25 lägenheter uppförda med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1964. Total ursprunglig produktionskostnad för byggnader och mark uppgick till 2 013 081 kr. Mellan åren 1971 och 2009 har fastigheten genomgått en del ombyggnader som totalt uppgår till 4 169 812 kr. I den senare kostnaden ingår garagebygget som slutfördes 2008 till en total kostnad av 1 760 201 kr. Fastighetens adress är Brittgården 187-211 i Tibro.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	22
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	26
Antal p-platser	25

Total tomtarea	7 300 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 006 m ²
Årets taxeringsvärde	9 387 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 387 000 kr

Riksbyggens har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Tibro Energi AB	El, Fjärrvärme
Telia AB	Digital TV
Securitas AB	Bevakningstjänster

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 33 tkr och planerat underhåll för 84 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2025 och visar på ett underhållsbehov på 619 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 62 tkr (31 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 50 kr/m². 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
Rörinfordring avloppsstammar	2007-2008	Enklare variant av stamrenovering
Nybyggnation garage	2008-2009	
Energiåtgärder avseende värme	2015-2016	
Fönsterbyte	2018	
Takrenovering	2019-2020	
Datoriserad undercentral	2022	
Ny vattenledning mellan två huskroppar	2025	
Undercentral	2025	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
EcoGuard	10 588
Asfaltering	73 750

Planerat underhåll	År
Hängrännor och stuprör	2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Marie Sandberg	Ordförande	2026
Anita Dahl	Sekreterare	2026
Mattias Nilsson	Vice ordförande	2025
Klas Eriksson	Ledamot	2026
Madeleine Sandzén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Engblom	Suppleant	2025
Nafie Halvarson	Suppleant	2025
Alfons Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
RevisorsCentrum i Skövde		
huvudansvarig revisor Petra Weiler	Auktoriserad revisor	Stämman
Maj-Britt Wigert	Förtroendevald revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Anneli Balazs	Stämman
Pernilla Hagstedt	Stämman

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % och värmeavgiften med 20% från och med 2025-07-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 687 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte bränsleavgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	1 798	1 766	1 743	1 712	1 701
Årets resultat	372	453	507	152	359
Balansomslutning	6 340	7 090	7 450	7 196	7 385
Soliditet %	74	61	52	46	43
Likviditet % exklusive låneförhandlingar kommande verksamhetsår	203	181	868	645	493
Likviditet % inklusive låneförhandlingar kommande verksamhetsår	103	120	121	645	493
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	93	94	93	
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	847	833	820	807	
Driftkostnader kr/kvm	394	369	349	322	306
Energikostnad kr/kvm	271	258	219	196	
Underhållsfond kr/kvm	1 699	1 293	1 243	1 139	1 037
Reservering till underhållsfond kr/kvm	50	50	125	125	125
Sparande kr/kvm	302	298	347	245	
Ränta kr/kvm	25	62	21	23	26
Skuldsättning kr/kvm	461	1 259	1 682	1 772	
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	461	1 259	1 682	1 772	
Räntekänslighet %	0,5	1,5	2,1	2,2	

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:



Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	369 999	2 593 171	876 347	453 145
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		800 000	-800 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			453 145	-453 145
Reservering underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-84 338	84 338	
Årets resultat				371 566
Vid årets slut	369 999	3 408 834	513 830	371 566

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	529 492
Årets resultat	371 566
Årets fondreservering enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	84 338
Summa	885 396

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	-500 000
Att balansera i ny räkning i kr	385 396

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 797 927	1 766 099
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 830	31 782
Summa		1 801 757	1 797 881
Rörelsekostnader			
Reparationer	Not 4	-32 694	-130 701
Underhåll	Not 5	-84 338	0
Driftskostnader	Not 6	-791 336	-739 418
Övriga externa kostnader	Not 7	-314 645	-265 702
Personalkostnader	Not 8	-57 425	-45 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-149 346	-145 379
Summa rörelsekostnader		-1 429 784	-1 326 983
Rörelseresultat		371 973	470 898
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	2 902	2 641
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 128	103 717
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 438	-124 111
Summa finansiella poster		-407	-17 752
Resultat efter finansiella poster		371 566	453 145
Årets resultat		371 566	453 145
Avsättning underhållsfond		-100 000	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond		84 338	0
Årets resultat efter fondförändringar		355 904	353 145



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	4 577 654	3 703 921
Summa materiella anläggningstillgångar		4 577 654	3 703 921
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	37 500	37 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		37 500	37 500
Summa anläggningstillgångar		4 615 154	3 741 421
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		35 886	26 834
Övriga fordringar	Not 13	6 263	229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	112 496	146 545
Summa kortfristiga fordringar		154 645	173 608
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 570 036	3 175 290
Summa kassa och bank		1 570 036	3 175 290
Summa omsättningstillgångar		1 724 681	3 348 898
Summa tillgångar		6 339 835	7 090 319



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	369 999	369 999	
Fond för yttre underhåll	3 408 834	2 593 171	
Summa bundet eget kapital	3 778 833	2 963 170	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	513 830	876 347	
Årets resultat	371 566	453 145	
Summa fritt eget kapital	885 396	1 329 492	
Summa eget kapital	4 664 229	4 292 663	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	925 000	2 525 000
Leverantörsskulder		415 758	81 453
Skatteskulder	Not 17	17 157	11 267
Övriga skulder	Not 18	20 961	15 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	296 731	163 970
Summa kortfristiga skulder		1 675 607	2 797 656
Summa eget kapital och skulder		6 339 835	7 090 319



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	371 973	470 898
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	149 346	145 379
Utdelningar	2 902	2 641
	524 222	618 918
Erhållen ränta	86 223	75 460
Erlagd ränta	-58 724	-117 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	551 721	576 781
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-20 133	-20 139
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	486 237	29 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 017 825	586 088
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 023 079	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 023 079	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 600 000	-849 010
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 600 000	-849 010
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 605 254	-262 922
Likvida medel vid årets början	3 175 290	3 438 212
Likvida medel vid årets slut	1 570 036	3 175 290



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 516 660 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 724 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 10 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Fönster	Linjär	40
Dörrar	Linjär	50
Skåpssnickerier	Linjär	40
Fasad - trä	Linjär	40
Yttertak	Linjär	35
Ventilation - kanaler	Linjär	50
Ventilation - fläktar & apparater	Linjär	25
El	Linjär	50
Stammar och badrum	Linjär	45
Stomme	Linjär	100
Energisparande åtgärder	Linjär	22,5
Nybyggnad Garage	Linjär	25
Ecoguard	Linjär	10
Ny vattenledning mellan två huskroppar	Linjär	40
Undercentral	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 378 212	1 351 260
Hyror, garage	90 000	90 000
Hyror, p-platser	22 800	22 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 365	-7 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 700	-13 200
Bränsleavgifter, bostäder	319 896	319 896
Övriga ersättningar	6 092	3 151
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-8
Summa nettoomsättning	1 797 927	1 766 099

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	3 830	27 434
Försäkringsersättningar	0	4 348
Summa övriga rörelseintäkter	3 830	31 782

Not 4 Reparationskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Installationer	-17 414	-45 842
Huskropp utvändigt	-14 080	-19 009
Övriga utgifter	-1 199	-6 125
Summa reparationskostnader	-32 694	-130 704

Not 5 Underhållskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Installationer	-9 388	0
Markytor	-73 750	0
Övriga utgifter	-1 200	0
Summa underhållskostnader	84 338	0



Not 6 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 403	-70 403
Försäkringspremier	-46 890	-40 209
Kabel- och digital-TV	-72 120	-72 120
Återbäring från Riksbyggen	800	200
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 531	-928
Obligatoriska besiktningar	-2 463	0
Förbrukningsinventarier	-13 225	-5 228
Vatten	-129 076	-114 879
Fastighetsel	-26 851	-25 084
Uppvärmning	-387 169	-377 765
Sophantering och återvinning	-34 561	-33 002
Förvaltningsarvode drift	-4 849	0
Summa driftskostnader	-791 336	-739 418

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-225 040	-216 449
IT-kostnader	-13 735	-10 110
Arvode, yrkesrevisorer	-18 740	-15 275
Övriga förvaltningskostnader	-11 024	-10 164
Kreditupplysningar	-3 019	-2 766
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 319	-3 723
Kontorsmateriel	-2 055	-1 225
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-26 834	0
Tidskrifter och facklitteratur	-1 537	-1 537
Medlems- och föreningsavgifter	-1 525	-1 375
Bankkostnader	-2 818	-2 928
Övriga externa kostnader	0	-150
Summa övriga externa kostnader	-314 645	-265 702

Not 8 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-34 000	-24 600
Sammanträdesarvoden	-8 500	-8 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 400	-5 400
Sociala kostnader	-9 525	-7 380
Summa personalkostnader	-57 425	-45 780



Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-132 933	-128 967
Avskrivningar tillkommande utgifter	-16 413	-16 413
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-149 346	-145 379

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	2 902	2 641
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 902	2 641

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 682 906	1 682 906
Byggnader, tillkommande utgifter	4 904 925	4 904 925
Garage	1 760 201	1 760 201
Mark	222 755	222 755
	8 570 787	8 570 787

Årets anskaffningar

Ny vattenledning mellan två huskroppar	141 685	0
Undercentral	881 394	0
	1 023 079	0

Avyttringar och utrangeringar

Utrangeringar tillkommande komponenter anslutning fjärrvärme	-337 500	0
	-337 500	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

9 256 365	8 570 787
------------------	------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 447 819	-3 340 343
Garage	-1 419 046	-1 381 143
	-4 866 865	-4 721 486

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-111 443	-107 476
Årets avskrivning garage	-37 903	-37 903
	-149 346	-145 379

Utrangeringar tillkommande komponenter anslutning fjärrvärme	337 500	0
	337 500	0

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-4 678 711	-4 866 865
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

4 577 654	3 703 921
------------------	------------------



Varav

Byggnader	4 051 647	3 140 011
Garage	303 252	341 155
Mark	222 755	222 755

Taxeringsvärden

Småhus	9 387 000	9 387 000
--------	-----------	-----------

Totalt taxeringsvärde	9 387 000	9 387 000
------------------------------	------------------	------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>5 937 000</i>	<i>5 937 000</i>
------------------------	------------------	------------------

<i>varav mark</i>	<i>3 450 000</i>	<i>3 450 000</i>
-------------------	------------------	------------------

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2025-06-30 **2024-06-30**

75 st Garantikapital bevis á 500 kr i Intresseföreningen	37 500	37 500
--	--------	--------

Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	37 500	37 500
---	---------------	---------------

Not 13 Övriga fordringar

2025-06-30 **2024-06-30**

Skattekonto	6 263	229
-------------	-------	-----

Summa övriga fordringar	6 263	229
--------------------------------	--------------	------------

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-06-30 **2024-06-30**

Upplupna ränteintäkter	16 000	55 096
------------------------	--------	--------

Förutbetalda försäkringspremier	24 558	22 332
---------------------------------	--------	--------

Förutbetalt förvaltningsarvode	57 420	55 100
--------------------------------	--------	--------

Förutbetald kabel-tv-avgift	12 020	12 020
-----------------------------	--------	--------

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 498	1 998
---	-------	-------

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 496	146 545
---	----------------	----------------

Not 15 Kassa och bank

2025-06-30 **2024-06-30**

Bankmedel	1 176 046	3 009 870
-----------	-----------	-----------

Transaktionskonto	393 990	165 420
-------------------	---------	---------

Summa kassa och bank	1 570 036	3 175 290
-----------------------------	------------------	------------------



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	925 000	2 525 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-1575 000
Nästa års omförhandling av långfristig skuld	-825 000	-950 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	0	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,33%	2025-08-28	2 525 000,00	0,00	1 600 000,00	925 000,00
Summa			2 525 000,00	0,00	1 600 000,00	925 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr samt att omförhandla ett lån på 825 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 425 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	5 890	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	70 403	70 403
Debiterad preliminärskatt	-59 136	-59 136
Summa skatteskulder	17 157	11 267

Not 18 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	20 961	15 966
Summa övriga skulder	20 961	15 966

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	2 833	11 119
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	56 894	0
Upplupna värmekostnader	5 000	19 820
Upplupna kostnader för renhållning	0	255
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 490	0
Beräknat förvaltningsarvode	0	2 197
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	135 514	130 579
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	296 731	163 970

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	4 711 440	4 711 440



Årsredovisningens innehåll blev klart den 24 september 2025

Styrelsens underskrifter

Tibro den dag som framgår av min elektroniska signatur

Ann-Marie Sandberg

Anita Dahl

Mattias Nilsson

Klas Eriksson

Madeleine Sandzèn

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag om framgår av min digitala signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB
Petra Weiler
Auktoriserad revisor

Maj-Britt Wigert
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557558723562

Dokument

Årsredovisning 2024-2025

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2025-10-02 10:58:26 CEST (+0200) av

Madeleine Sandzén (MS)

Färdigställt 2025-10-06 19:04:10 CEST (+0200)

Signerare

Madeleine Sandzén (MS) Riksbyggen madeleine.sandzen@riksbyggen.se Signerade 2025-10-02 10:58:26 CEST (+0200)	Ann-Marie Sandberg (AS) annmarie.sandberg@gmail.com Signerade 2025-10-02 11:24:52 CEST (+0200)
Anita Dahl (AD) a.dahltribro@gmail.com Signerade 2025-10-05 14:12:30 CEST (+0200)	Mattias Nilsson (MN) mattias.aa.nilsson@gmail.com Signerade 2025-10-02 16:50:49 CEST (+0200)
Klas Eriksson (KE) brevtillklas@hotmail.com Signerade 2025-10-03 02:52:00 CEST (+0200)	Maj-Britt Wigert (MW) wigert@telia.com Signerade 2025-10-06 12:54:34 CEST (+0200)
Petra Weiler (PW) petra.weiler@revisorscentrum.se Signerade 2025-10-06 19:04:10 CEST (+0200)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tibrohus nr 5

Org.nr 766600-1651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tibrohus nr 5 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 ga-

ranti 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. 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 5 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 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 dag som framgår av elektronisk underskrift
Revisorscentrum i Skövde AB

Petra Weiler
Auktoriserad revisor

Maj-Britt Wigert
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MAJ-BRITT WIGERT

Förtroendevald revisor

Serienummer: 11907596e6f97b[...]f9549a65cc93d

IP: 81.228.xxx.xxx

2025-10-06 10:52:29 UTC



Inger Petra Christina Weiler

Auktoriserad revisor

Serienummer: dabb4e8a5c03c1[...]48afb2c17250d

IP: 90.226.xxx.xxx

2025-10-06 17:03:47 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 20,6 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.



RBF Tibrohus nr 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Tibrohus nr 5 i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

