allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

RBF TIBROHUS NR 5
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 766600-1651

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



allabrf.se

Att bo i bostadsrätt

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 på 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF TIBROHUS NR 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-07-01 - 2015-06-30

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 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 byggander 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.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok
22	3

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
26	25

Total tomtarea:	8 424 m²
Total bostadsarea:	2 006 m²
Årets taxeringsvärde	4 178 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	5 127 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Skövde och Tibro har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningars Intresseförening 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 väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
AB Tibrobyggen	Fjärrvärme
Tibro Energi	Elavtal tom 2016-03-31
Telia Sonera AB	Digital-TV

Efter den senaste stämman 2014-11-26 har styreslen haft följande sammansättning. Föreningen har 2015-06-16 hållt en extra stämma där man hade första röstningen av nya stadgar. Medlemmarna röstade igenom förslaget med 100% majoritet.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Brinette Nicklasson	Ordförande	Stämman	2015
Jerry Essgren	Vice ordförande	Stämman	2016
Taina Oksanen	Ledamot	Stämman	2015
Thony Wikman	Ledamot	Stämman	2016
Susanne Andersson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Ann-Marie Sandberg		Stämman	2015
Annika Rännare		Stämman	2015
Anneli Larsson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Anita Dahl	Revisor	Stämman
RevisorsCentrum i Skövde AB		Stämman
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	
Revisorssuppleanter		
RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Magnus Lidén		
Mikael Engblom		Stämman
Valberedning		
Erika Jakobsson Loft	Valberedning	Stämman
Liselotte Wikman	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade bränsleavgifterna senast 2014-07-01då den höjdes med ca 15,32 kr/kvm/år

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5 % från och med 2015-07-01.

Årsavgiften uppgår efter 2015-07-01 till i genomsnitt 744 kr/kvm/år inklusive bränsletillägg.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 28 tkr och planerat underhåll för 1 009 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

allabrf.se

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i 17 april 2015 och visar på ett underhållsbehov på 1 993 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 199 tkr (99 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 75 kr/m². Styrelsen har i kommande budget ökat avsättningen till underhållsfonden för att kunna möta kommande års underhåll.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Fjärrvärmeanslutning	2005	Ansluten till kommunens nät
Rörinfordring avloppsstammar	2007-2008	Enklare variant av stamrenovering
Nybyggnation av garage	2008-2009	Egen finansiering 812 629

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Energiåtgärder avseende värme	324
Huskropp utvändigt	625
Övriga utgifter	60

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2015-2016	

Årets resultat efter fondförändring ligger i paritet med föregående år.
Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende främst på utförd radonmätning.
Räntekostnaderna har minskat något tack vare att föreningen satt om ett lån under verksamhetsåret från en ränta på 3,13% till 1,62%.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget är ca 256 tkr bättre. Avvikelsen beror främst på lägre värme- och elkostnad samt att reparationskostnaderna blev lägre. Snöröjningskostnaderna var också högt budgeterade.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadsteckning. Anledningen till detta är att föreningen står inför ett fönsterbyte och har inte medel fullt ut att ta ur underhållsfond utan det blir ett underskott. Styrelsen har diskuterat detta och man har tagit fram en långtidsbudgeten där man kan se att föreningens ekonomi kommer inom ett par år bli positiv.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 573% till 240%

Föreningens likvida medel har sänkts med 183 092 kr (exkl. skattekonto och fordringar).

I resultatet ingår avskrivningar med 158 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -348 tkr.
Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

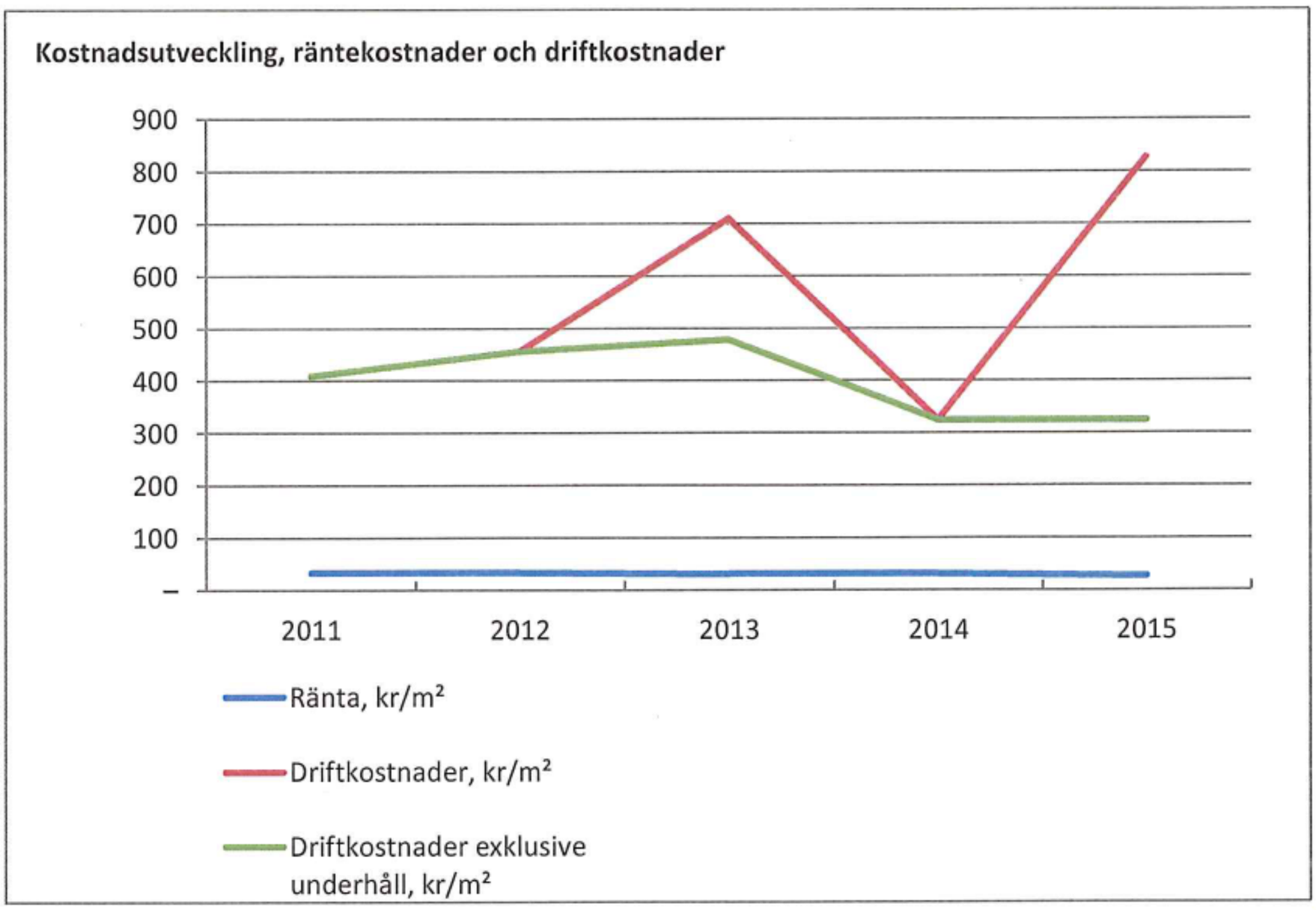
Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgick till 31 st personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt



allabrf.se

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Resultat efter finansiella poster	- 506	491	- 282	201	337
Avsättning till underhållsfond kr/m²	75	78	75	75	187
Balansomslutning	3 964	4 236	3 961	4 278	3 930
Soliditet	40%	49%	40%	47%	42%
Likviditet	240%	573%	373%	515%	512%
Avgifts- och hyresbortfall	0,90%	0,33%	0,25%	0,77%	0,80%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	556	556	553	542	542
Bränsletillägg, kr/m²	160	144	144	144	144
Driftkostnader, kr/m²	827	324	709	455	408
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	324	324	477	455	408
Ränta, kr/m²	27	31	31	33	33
Underhållsfond, kr/m²	360	639	561	718	643
Lån, kr/m²	903	979	1 038	1 076	1 112
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad	385	395	454	411	433

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	126 201
Årets resultat före fondförändring	-506 149
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 008 973
Summa överskott	479 025

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	300 000
Att balansera i ny räkning	179 025

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 199 771	1 206 711
Övriga rörelseintäkter	2	329 353	292 255
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 529 124	1 498 966
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 657 843	- 649 485
Övriga externa kostnader	4	- 152 815	- 137 937
Personalkostnader	5	- 28 224	- 22 726
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 158 400	- 158 400
Summa rörelsekostnader		-1 997 282	- 968 548
Rörelseresultat		**- 468 158**	**530 418**
Finansiella poster			
Resultat från andelari finansiella anläggningstillgån		1 150	1 150
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	14 086	22 716
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 53 228	- 63 096
Summa finansiella poster		- 37 991	- 39 230
Resultat efter finansiella poster		**- 506 149**	**491 188**
Årets resultat	17	**- 506 149**	**491 188**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	2 092 983	2 251 383
Pågående ombyggnation värmesystem	10	77 625	–
Summa materiella anläggningstillgångar		2 170 608	2 251 383
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	12 500	12 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 500	12 500
Summa anläggningstillgångar		**2 183 108**	**2 263 883**
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	60	–
Övriga fordringar	13	18 557	11 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	18 238	33 776
Summa kortfristiga fordringar		36 855	45 132
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	1 050 000	1 600 000
Summa kortfristiga placeringar		1 050 000	1 600 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	693 828	326 920
Summa kassa och bank		693 828	326 920
Summa omsättningstillgångar		**1 780 683**	**1 972 052**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 963 791**	**4 235 935**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		369 999	369 999
Fond för yttre underhåll		722 324	1 281 297
Summa bundet eget kapital		1 092 323	1 651 296
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		985 174	- 64 987
Årets resultat		- 506 148	491 188
Summa fritt eget kapital		479 026	426 201
Summa eget kapital		**1 571 349**	**2 077 496**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	1 651 440	1 814 440
Summa långfristiga skulder		1 651 440	1 814 440
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	160 000	148 000
Leverantörskulder	19	418 734	40 532
Övriga skulder	20	10 396	8 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	151 873	146 981
Summa kortfristiga skulder		741 003	343 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 963 791**	**4 235 935**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	3 670 800	3 670 800
Summa ställda säkerheter	**3 670 800**	**3 670 800**
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 516 660 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	70 år	2026
Anslutning fjärrvärme 2005	Linjär	15	2019
Garage 2008-2009	Linjär	27	2035

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-06-30	2014-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	1 114 911	1 114 911
Hyror, garage	90 000	90 000
Hyror, p-platser	5 760	5 760
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 8 440	- 1 800
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 460	- 2 160
	1 199 771	1 206 711
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Bränsleavgifter, bostäder	319 881	289 276
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 25	40
Återvunna fordringar	5 046	2 399
Inkassointäkter	4 450	540
	329 353	292 255
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	28 318	53 991
Underhåll	1 008 973	–
Fastighetsavgift	31 335	38 452
Försäkringspremier	21 815	21 815
Kabel- och digital-TV	25 196	25 124
Fastighetsskötsel	83 388	81 082
Återbäring från Riksbyggen	- 3 400	- 4 200
Obligatoriska besiktningar	25 000	–
Snö- och halkbekämpning	3 463	3 510
Förbrukningsmateriel	13 242	3 706
Vatten	73 464	71 124
El	23 045	26 353
Uppvärmning	291 307	298 146
Sophantering och återvinning	32 696	30 382
	1 657 843	649 485

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	117 792	114 528
Juridiska kostnader	4 188	3 675
Arvode, yrkesrevisorer	8 963	8 763
Möteskostnader	7 128	1 700
Övriga förvaltningskostnader	900	1 612
Kontorsmateriel	4 219	3 919
Telefon och porto	4 441	1 980
Befarade förluster hyror/avgifter	3 424	–
Medlems- och föreningsavgifter	1 250	1 400
Bankkostnader	360	360
Övriga externa kostnader	150	–
	152 815	137 937

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	13 600	8 000
Sammanträdesarvoden	6 900	8 700
Arvode till valberedningen	2 000	1 700
Föreningsvald revisor	850	850
Summa	23 350	19 250
Sociala kostnader	4 874	3 476
	28 224	22 726

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	135 900	135 900
Anslutningsavgifter	22 500	22 500
	158 400	158 400

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	150	537
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	11 306	21 980
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 631	76
Övriga ränteintäkter	–	123
	14 086	22 716

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	52 618	62 726
Övriga räntekostnader	610	370
	53 228	63 096

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	3 862 437	3 862 437
Garage	1 760 201	1 760 201
Mark	222 755	222 755
Anslutningsavgifter	337 500	337 500
Summa anskaffningsvärden	6 182 893	6 182 893
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 666 481	-2 568 481
Garage	-1 040 029	-1 002 129
Anslutningsavgifter	- 225 000	- 202 500
	-3 931 510	-3 773 110
Årets avskrivning byggnader	- 98 000	- 98 000
Årets avskrivning garage	- 37 900	- 37 900
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 22 500	- 22 500
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 089 910	-3 931 510
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 092 983	2 251 383
Varav		
Byggnader	1 097 956	1 195 956
Garage	682 272	720 172
Mark	222 755	222 755
Anslutningsavgifter	90 000	112 500
Taxeringsvärden		
bostäder	4 178 000	5 127 000
Totalt taxeringsvärde	4 178 000	5 127 000
varav byggnader	*2 953 000*	*3 602 000*

Not 10 Pågående ombyggnation värmesystem

Pågående ombyggnad värmesystem	77 625	–
	77 625	–

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

25 kapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	12 500	12 500
	12 500	12 500

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	60	–
	60	–

allabrf.se

		2015-06-30	2014-06-30

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	6 981	6 898
Skattefordran	11 576	4 458
	18 557	11 356

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	88	6 044
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 208	4 187
Övriga förutbetalda kostnader	13 563	23 215
Övriga periodiserade kostnader	379	330
	18 238	33 776

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				1 050 000	1 600 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	90 dagar	1 050 000	0,50	2015-09-25	
				1 050 000	1 600 000

Not 16 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	693 828	326 920
	693 828	326 920

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	369 999	1 281 297	- 64 987	491 188
Extra reservering för under-håll enl.		300 000	- 300 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			491 188	- 491 188
Avsättning till underhållsfo		150 000	- 150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 008 973	1 008 973	
Årets resultat				- 506 148
Vid årets slut	369 999	722 324	985 174	- 506 148

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -506 148 kr. 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 352 825 kr.
Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	1 811 440	1 962 440
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 160 000	- 148 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	1 651 440	1 814 440

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	2,97%	2016-04-20	1 055 000		40 000	1 015 000
SWEDBANK HYPOTEK	1,62%	2017-12-20	375 010		31 000	344 010
SWEDBANK HYPOTEK	2,48%	2017-04-25	532 430		80 000	452 430
			1 962 440		**151 000**	**1 811 440**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 160 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 640 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 1 011 440 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	429 130	49 018
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 10 396	- 8 486
	418 734	40 532

Not 20 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	10 396	8 486
	10 396	8 486

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	6 220	7 083
Upplupna elkostnader	1 526	1 509
Upplupna vattenavgifter	6 113	5 965
Upplupna värmekostnader	15 962	31 424
Upplupna kostnader för renhållning	1 714	1 797
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 523	1 313
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	110 815	97 890
	151 873	146 981

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30

Tibro 2015-10-07

Brinette Nicklasson

Jerry Essgren

Taina Oksanen

Thony Wikman

Susanne Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/11 -2015

RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Anita Dahl
Revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Tibrohus nr 5

Org.nr 766600-1651

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Tibrohus nr 5 för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom bedömning av riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Tibrohus nr 5 för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Tibro den 3 november 2015

Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Anita Dahl
Föreningsvald revisor

allabrf.se

Ordlista

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

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

allabrf.se

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
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

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

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

allabrf.se

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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet