
Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RBF Tidaholmshus 3
Org nr: 767200-0895



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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Noter	12

Bilagor

- Att bo i BRF
- Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tidholmshus 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Tidaholms kommun.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-20.

Årets resultat efter fondförändring är 1 206 953 kr, vilket är 141 608 kr bättre än föregående år.

Jämfört med året innan ökade avsättningen till underhållsfonden med 200 tkr. Räntekostnaderna minskade med 41 tkr, och de bokföringsmässiga kostnaderna för avskrivningar minskade med 124 tkr. Vattenkostnaden ökade med 23 tkr.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 874 tkr, bland annat tack vare mindre bokföringsmässiga kostnader för avskrivningar än budgeterat med 125 tkr. Reparationskostnaderna blev 90 tkr billigare än budgeterat, och kostnaderna för vatten minskade med 63 tkr jämfört med budget. Även kostnaderna för fjärrvärme blev betydligt billigare än budgeterat, med 349 tkr. Räntekostnaderna blev 46 tkr billigare än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning och är utformad så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 404 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 965 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken. 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

Föreningen har valt att från och med verksamhetsåret 2015-16 tillämpa regelverket K3. *k*

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stormsvalan 1-3 i Tidaholms kommun.

På fastigheten finns 11 byggnader med 195 lägenheter och 30 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966-68. Fastighetens adress är Stallängsvägen 37-49, Hantverksgatan 15-17, och Södra Ringvägen 2-14 i Tidaholm.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
33	66	85	11	195

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
30	54	26

Total tomtarea 44 226 m²

Total bostadsarea 12 559 m²

Total lokalarea 1 098 m²

Årets taxeringsvärde 45 345 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 45 345 000 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

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fjärrvärme	Tidaholms Energi AB
Elnät/elhandel	Tidaholms Energi AB
Kabel-TV	Telia AB 

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 150 tkr och planerat underhåll för 1 846 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 490 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 109 kr/m². För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 15 347 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 535 tkr (112 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 200 tkr (161 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen över den genomsnittliga kostnaden.

Föreningens underhållsfond uppgår vid bokslutsdatum till 5 058 986 kr och är fullt finansierad med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fjärrvärmeinstallation	2004	Kostnad 1 415 907 kr
Bredband	2009	Kostnad 477 823 kr
Stambyte, badrumsrenovering	2014-2015	Kostnad 37 535 421 kr
Injustering värme	2014-15	Kostnad 1 236 075 kr
Renovering balkongskärmar	2015-16	Kostnad 1 615 751 kr
Byte utomhus- och entrébelysning	2015-17	Kostnad 826 325 kr
Tvättstugor	2015-16	Kostnad 271 148 kr
Fönsterbyte	2016-17	Kostnad 13 512 000 kr
Utvändig målning, huskropp	2016-17	Kostnad 1 609 000 kr
Ventilationsåtgärder	2016-17	Kostnad 336 000 kr
Underhåll garage, målning	2016-17	Kostnad 242 000 kr

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp (tkr)
Taksäkerhet, installation	1 480
Garage och p-platser	215
Markytor	73
Installationer, ventilation	51

Planerat underhåll	År
Lägenhetsdörrar, byte	2018-19
Undercentral, underhåll	2019-20
Källare, byte kallvattenrör, målning	2018-21
Garagedörrar, byte	2020-21
Yttertak, byte takpapp	2021-22

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Harriet Stenberg	Ordförande	Stämman	2019
Ing-Britt Karlsson	Vice ordförande	Stämman	2018
Björn Pettersson	Sekreterare	Stämman	2019
Mirsada Murguz	Ledamot	Stämman	2018
Kristian Pälviä	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Arne Jakobsson	Stämman	2018
Zijada Babovic	Stämman	2018
Tobias Johansson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
RevisorsCentrum i Skövde AB Ansvarig revisor: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Ann-Charlotte Karlén	Stämman
Janet Staav	Stämman
Kurt Hendriksson	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 211.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 214.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 33 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 30).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-07-01 då den höjdes med 1%.

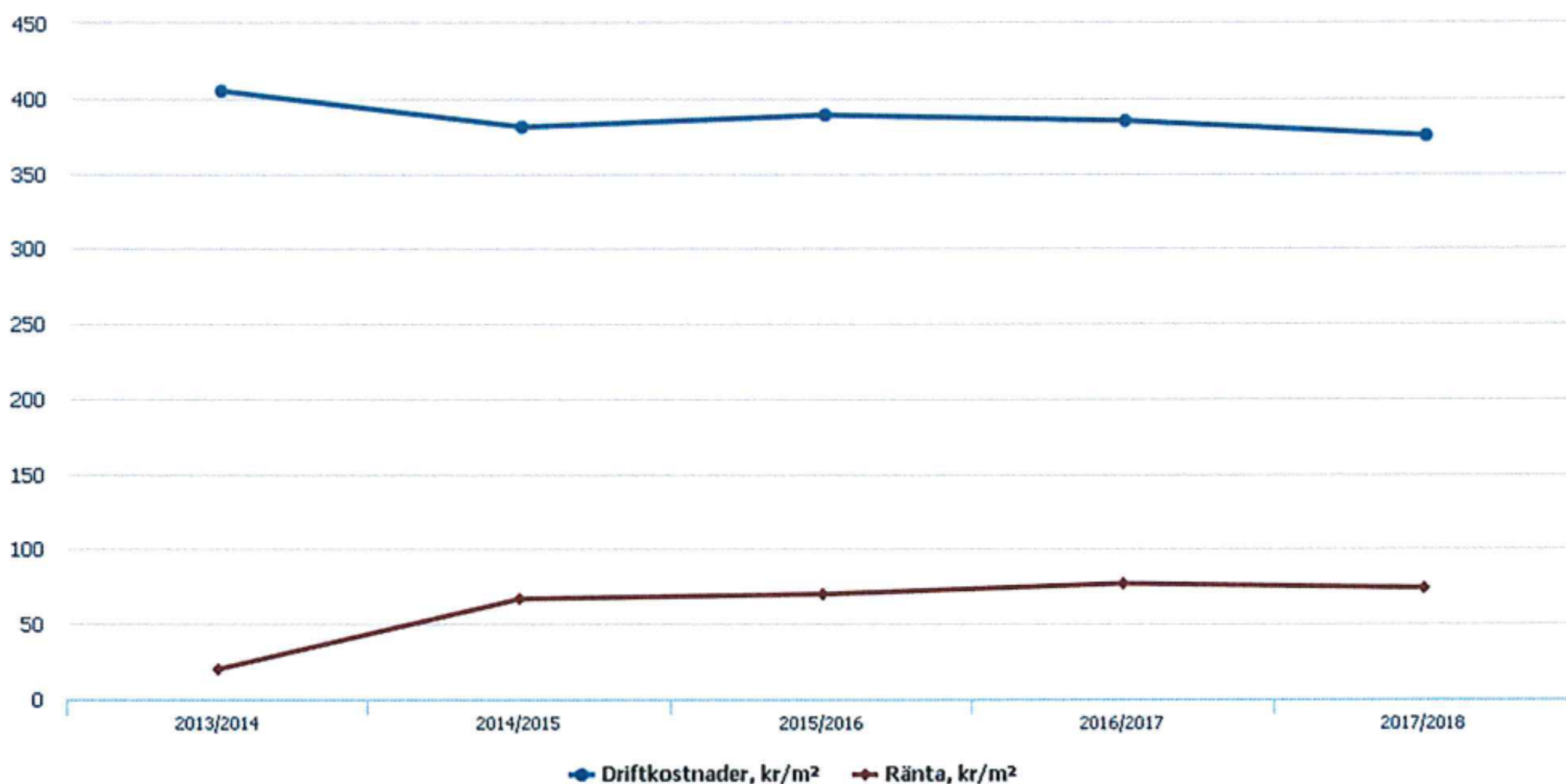
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2018-07-01. Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 715 kr/m²/år.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

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

Föreningen har bytt all utomhusbelysning till energieffektiv led-belysning, vilket ger energibesparingar. *K*

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Rörelsens intäkter	11 445	11 330	10 866	10 739	10 593
Årets resultat	1 561	-5 537	131	1 573	3 777
Resultat efter fondförändring	1 207	1 065	853	983	943
Balansomslutning	54 957	53 870	52 498	54 513	18 692
Soliditet %	15%	12%	23%	22%	55%
Likviditet %	272%	224%	433%	298%	827%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,08%	0,10%	0,16%	0,63%	0,60%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	715	705	671	661	647
Bränsletillägg, kr/m ²	157	158	157	157	154
Driftkostnader, kr/m ²	229	219	389	381	405
Ränta, kr/m ²	74	77	70	67	20
Underhållsfond, kr/m ²	370	286	660	712	581
Lån, kr/m ²	3 287	3 357	2 838	2 894	520

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	857 635	3 904 870	7 301 654	-5 537 340
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		800 000	-800 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-5 537 340	5 537 340
Reservering underhållsfond		2 200 000	-2 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 845 884	1 845 884	
Årets resultat				1 561 068
Vid årets slut	857 635	5 058 986	610 198	1 561 068

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	964 314
Årets resultat	1 561 068
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 845 884

Summa 2 171 267

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	-1 100 000
Att balansera i ny räkning	<u>1 071 267</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 368 347	11 266 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 139	64 219
Summa rörelseintäkter		11 445 486	11 330 404
Rörelsekostnader			
Reparationer	Not 4	-149 571	- 103 334
Underhåll	Not 5	-1 845 884	-8 602 684
Driftkostnader	Not 6	-3 121 303	-2 987 468
Övriga externa kostnader	Not 7	-2 298 868	-2 553 222
Personalkostnader	Not 8	-102 785	-88 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 404 097	-1 528 574
Summa rörelsekostnader		-8 922 508	-15 864 220
Rörelseresultat		2 522 978	-4 533 816
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	Not 9	28 080	26 910
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 558	16 512
Räntekostnader och liknande poster		-1 005 547	-1 046 945
Summa finansiella poster		-961 910	-1 003 523
Resultat efter finansiella poster		1 561 068	-5 537 339
Årets resultat		1 561 068	-5 537 339
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 200 000	-2 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 845 884	8 602 684
Årets resultat efter fondförändring		1 206 953 <i>kl</i>	1 065 345

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	46 676 946	48 081 043
Summa materiella anläggningstillgångar		46 676 946	48 081 043
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	292 500	292 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		292 500	292 500
Summa anläggningstillgångar		46 969 446	48 373 543
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		74 985	72 165
Övriga fordringar	Not 12	19 185	38 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	653 166	74 003
Summa kortfristiga fordringar		747 336	184 414
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	7 239 900	5 311 987
Summa kassa och bank		7 239 900	5 311 987
Summa omsättningstillgångar		7 987 236	5 496 401
Summa Tillgångar		54 956 682	53 869 944

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		857 635	857 635
Fond för yttre underhåll		5 058 986	3 904 870
Summa bundet eget kapital		5 916 621	4 762 505
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		610 199	7 301 654
Årets resultat		1 561 068	-5 537 340
Summa fritt eget kapital		2 171 267	1 764 314
Summa eget kapital		8 087 888	6 526 819
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	43 927 610	44 887 427
Summa långfristiga skulder		43 927 610	44 887 427
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	960 336	960 855
Leverantörsskulder		866 052	210 883
Skatteskulder	Not 16	5 359	10 144
Övriga skulder	Not 17	101 652	101 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 007 785	1 172 546
Summa kortfristiga skulder		2 941 184	2 455 697
Summa Eget kapital och Skulder		54 956 682	53 869 944

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning.

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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. 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 11 334 393 kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Fordringar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
<i>Ursprunglig byggnad</i>			
Stomme	Linjär	100 år	2068
Fönster	Linjär	50 år	2018
Dörrar	Linjär	50 år	2018
Skåpsnickerier	Linjär	40 år	2048
Fasad	Linjär	50 år	2018
Yttertak	Linjär	20 år	2029
Ventilation, kanaler	Linjär	50 år	2018
Ventilation, fläktar och apparater	Linjär	25 år	2018
El	Linjär	50 år	2018
Värme och kulvert	Linjär	50 år	2018
<i>Tillkommande komponenter</i>			
Utemiljö/markanläggning	Linjär	20 år	2019
Bredbandsinstallation	Linjär	10 år	2020
Stamrening	Linjär	40 år	2055
Fönsterbyte	Linjär	40 år	2057

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Mark är inte föremål för avskrivningar. *R*

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 976 360	8 849 009
Hyror, bostäder	50 400	68 085
Hyror, lokaler	183 200	182 424
Hyror, garage	160 439	161 808
Hyror, p-platser	30 401	30 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 211	-3 644
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-283
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 046	-3 100
Rabatter	-2 352	-2 352
Bränsleavgifter, bostäder	1 977 156	1 984 238
Summa nettoomsättning	11 368 347	11 266 185

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga ersättningar	44 379	2 200
Fakturerade kostnader	7 740	9 878
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	83
Återvunna fordringar	0	10 990
Övriga rörelseintäkter	25 018	41 067
Summa övriga rörelseintäkter	77 139	64 219

Not 4 Reparationer

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Bostäder	-5 295	-1 500
Lokaler	-481	-1 197
Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	-31 920	-17 794
Gemensamma utrymmen, övrigt	-4 415	-2 998
Installationer, VA/Sanitet	-16 842	-34 187
Installationer, värme	-14 884	-3 525
Installationer, ventilation	-6 246	0
Installationer, el	-4 950	-19 954
Installationer, låssystem	-8 092	-2 302
Installationer, övrigt	-937	0
Huskropp, dörrar och portar	-7 847	-2 595
Huskropp, övrigt	0	-2 950
Markytor	0	-4 263
Markytor, markinventarier	-5 285	-952
Garage och parkeringsplatser	-12 992	-675
Vattenskador	-20 268	0
Reparationer, övrigt	-9 119	-8 442
Summa övriga rörelseintäkter	-149 571	-103 334

Not 5 Underhåll

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Gemensamma utrymmen	0	-57 932
Installationer, ventilation	-51 050	-336 389
Installationer, övrigt	0	-449 925
Huskropp, tak	-1 480 345	0
Huskropp, fasader	0	-1 609 171
Huskropp, fönster	0	-5 512 561
Markytor	0	-80 518
Markytor, markinventarier	-73 250	-61 763
Garage och parkeringsplatser	-215 100	-241 965
Underhåll, övrigt	-26 140	-252 460
Summa övriga rörelseintäkter	-1 845 884	-8 602 684

Not 6 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-142 650	-142 650
Försäkringspremier	-110 176	-103 762
Kabel- och digital-TV	-150 106	-150 084
Återbäring från Riksbyggen	28 375	38 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 103	-378
Obligatoriska besiktningar	-6 370	-10 313
Bevakningskostnader	-650	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-15 697	-944
Förbrukningsinventarier	-71 199	-11 561
Vatten	-548 416	-525 063
Fastighetsel	-227 357	-228 391
Uppvärmning	-1 650 571	-1 646 117
Sophantering och återvinning	-205 057	-203 036
Förvaltningsarvode, extradebiterad fastighetsskötsel	-20 326	-3 169
Summa driftkostnader	-3 121 303	-2 987 468

Not 7 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode, ekonomisk och teknisk förvaltning	-2 180 236	-2 356 145
Arvode, yrkesrevisorer	-17 375	-19 506
Övriga förvaltningskostnader	-21 624	-14 024
Kreditupplysningar	-7 968	-12 855
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-50 075	-5 152
Telefon och porto	-8 080	-5 265
Medlems- och föreningsavgifter	-9 750	-9 750
Bankkostnader	-2 589	-129 355
Övriga externa kostnader	-1 170	-1 170
Summa övriga externa kostnader	-2 298 868	-2 553 222

Not 8 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-36 000	-26 000
Sammanträdesarvoden	-8 000	-14 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 000	-7 000
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	-23 000
Övriga personalkostnader	-10 400	-3 000
Sociala kostnader	-16 385	-15 188
Summa personalkostnader	-102 785	-88 938

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från andelar i Riksbyggens Intresseförening	28 080	26 910
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	28 080	26 910

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	54 490 989	54 490 989
Standardförbättringar, fönster	8 000 000	0
Mark	900 000	900 000
	63 390 989	55 390 989
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar, fönster	0	8 000 000
	0	8 000 000
Utrangeringar, fönster	-1 224 968	0
Utrangeringar, stammar och badrum	-494 952	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	61 671 069	63 390 989
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 309 946	-13 781 372
	- 15 309 946	-13 781 372
Årets avskrivningar		
Utrangering, fönster	1 224 968	0
Utrangering, stammar och badrum	494 952	0
Årets avskrivning, byggnader	-100 929	-225 406
Årets avskrivning, bredbandsinstallation	-47 782	-47 782
Årets avskrivning, stamreovering	-938 386	-938 386
Årets avskrivning, markanläggningar	-117 000	-117 000
Årets avskrivning, fönsterbyte	-200 000	-200 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 994 123	-15 309 946
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 676 946	48 081 043
Varav		
Byggnader	4 297 284	4 398 213
Mark	900 000	900 000
Bredbandsinstallation	47 785	95 567
Stamreovering	33 781 877	34 720 263
Markanläggningar	50 000	167 000
Fönsterbyte	7 600 000	7 800 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	35 740 000	35 740 000
Mark	9 605 000	9 605 000
Totalt taxeringsvärde	45 345 000	45 345 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
585 garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	292 500	292 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	292 500	292 500

Not 12 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	19 185	17 283
Andra kortfristiga fordringar	0	20 963
Summa övriga fordringar	19 185	38 246

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	35 371	6 959
Förutbetalda försäkringspremier	55 640	54 537
Förutbetalt förvaltningsarvode	548 463	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 511	12 507
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 181	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	653 166	74 003

Not 14 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Bankmedel	4 522 155	3 508 132
Transaktionskonto	2 717 745	1 803 855
Summa kassa och bank	7 239 900	5 311 987

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	44 887 946	45 848 282
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-960 336	-960 855
Långfristig skuld vid årets slut	43 927 610	44 887 427

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,42%	2018-10-30	10 587 500,00	150 000,00	10 437 500,00
STADSHYPOTEK	2,92%	2019-03-30	845 094,00	37 984,00	807 110,00
STADSHYPOTEK	2,92%	2019-03-30	2 168 188,00	22 352,00	2 145 836,00
STADSHYPOTEK	2,64%	2019-07-30	10 450 000,00	200 000,00	10 250 000,00
STADSHYPOTEK	2,13%	2020-04-30	3 360 000,00	200 000,00	3 160 000,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2021-09-13	7 850 000,00	200 000,00	7 650 000,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2022-07-30	10 587 500,00	150 000,00	10 437 500,00
Summa			45 848 282,00	960 336,00	44 887 946,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 960 336 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 960 336 kr årligen. Resterande skuld, 40 086 266 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Skatteskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	142 650	142 650
Debiterad preliminärskatt	-137 291	-132 506
Summa skatteskulder	5 359	10 144

Not 17 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Lån under betalning	0	21 457
Medlemmarnas reparationsfonder	43 740	44 940
Övriga skulder	20 268	0
Skuld sociala avgifter och skatter	37 644	34 872
Summa övriga skulder	101 652	101 269

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

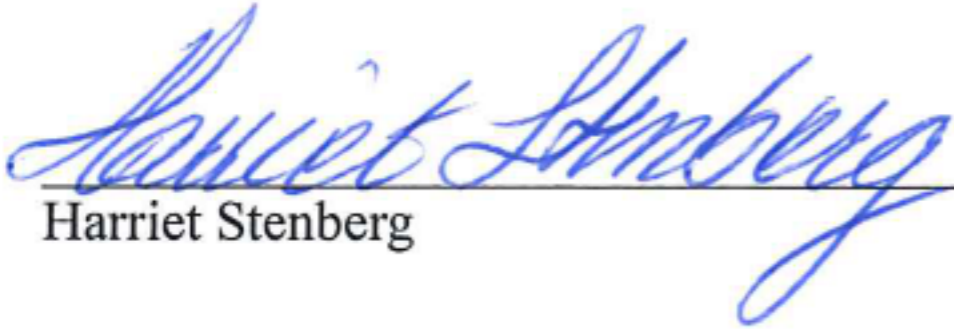
	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	72 132	78 787
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	28 336	143 479
Upplupna elkostnader	16 753	17 213
Upplupna värmekostnader	28 444	32 241
Upplupna kostnader för renhållning	6 699	6 435
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 290	16 702
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	823 131	862 689
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 007 785	1 172 546


Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	46 574 000	46 574 000

Styrelsens underskrifter

Tidaholm, 30 oktober 2018


Harriet Stenberg


Ing-Britt Karlsson


Björn Pettersson


Mirsada Murguz


Kristian Pälviä

Min revisionsberättelse har lämnats *6/11 2018*


RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson, auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tidaholmshus nr 3

Org.nr 767200-0895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tidaholmshus nr 3 för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under

revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tidholmshus nr 3 för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 6 november 2018
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, driftkostnader, 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.

Arsavgift

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 planeriga 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 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Tidaholmshus 3 i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

