

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Nybrohus nr 3
Org nr: 732400-1994



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Nybrohus nr 3
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

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

Föreningen har sitt säte i Nybro kommun.

Årets resultat är – 584 231kr. Med hänsyn taget till avsättning av underhållsfond på 1 097 000kr och ianspråkstagande av underhållsfond på 1 301 768kr visar ett underskott på 379 463kr.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har under året haft stora underhållskostnader och det är främst balkongerna som gjort att man hamnat på ett lite sämre resultat.

I resultatet ingår avskrivningar med 481 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet –103 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten kv. Vargen 1 och 2 i Nybro kommun. På fastigheten finns 4 st byggnader med 86 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1953, 1955. Fastighetens adress är Göljemålagatan 16 och 18 samt Jakobsgatan 21.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	9
1 rum och kök	9
2 rum och kök	57
3 rum och kök	11

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal garage	13
Antal p-platser	42

Total tomtarea	7 820 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 582 m ²
Total bostadsarea	4 582 m ²
Lokaler bostadsrätt	157 m ²
Total lokalarea	157 m ²

Årets taxeringsvärde	34 893 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 655 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen köper fastighetsskötsel och vicevärdsskap av Emilssons fastighetservice.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. 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 (underhållsplan, brandskyddsarbete)
Riksbyggen	Energi (driftövervakn., ventilation, värme)
Riksbyggen	Trygghetsjour
Emilssons fastighetservice	Fastighetsskötsel, vicevärd
Telia	Bredband, TV och Telefoni

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 134 tkr och planerat underhåll för 1 302 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 15 253 715 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 525 000 kr (332,82 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 097 000 kr (239,41 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Stam- och badrumsrenovering	1986/1987
Fönsterbyte	1986/1987
Takrenovering	2011/2012
Målning trapphus och källargolv	2015/2016
Byte termostater/stamventiler	2015/2016
Byte takfläktar	2015/2016
Byte LED-belysning i källare och vindar	2017/2018
Fasad, Jakobsgatan 21A och 21B samt gaveln, Göljemålagatan 18A och B	2020/2021
Källardörrar	2020/2021
Byte ytterdörrar och montering skärmtak	2021/2022
Markytor	2021/2022
Garageportar	2021/2022
Installation, passersystem	2021/2022
Huskropp utvändigt	2022/2023
Markytor	2022/2023
Gemensamma utrymmen	2023/2024
Huskropp utvändigt - Balkonger	2023/2024

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	32 980
Installationer	18 788
Balkonger	1 250 000

Planerat underhåll	År
Balkonger - renovering	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bernhard Neuman	Ordförande	2026
Lena Danielsson	Vice ordförande	2027
Benny Johansson	Ledamot	2026
Monica Axelsson	Ledamot	2027
Sandra Sjöberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Johansson	Suppleant/sekreterare	2027
Cecilia Begnert	Suppleant	2027
Lars Holmberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning

Styrelsen

Vicevärd

Jonas Emilsson

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 100 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes med 9 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 014 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, 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 14 st.)

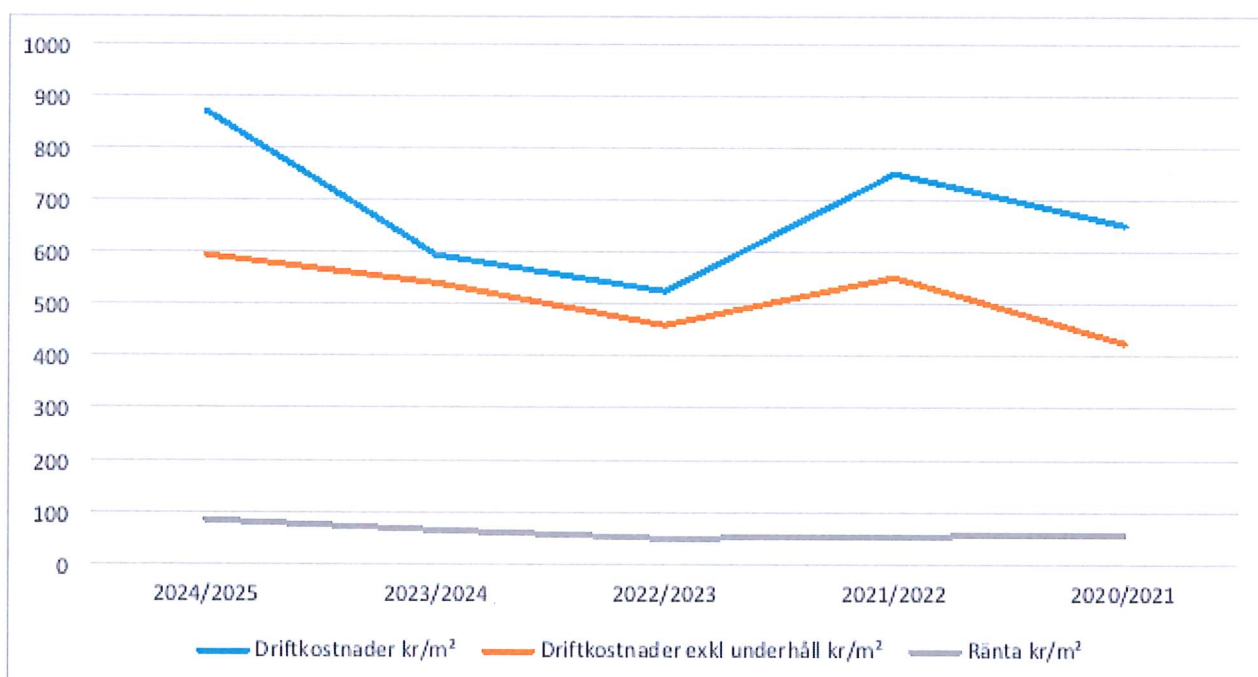
Lagstadgad energideklaration utfördes 2019. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Föreningen har bytt till LED belysning i trapphusen och källarna i förhoppning om att spara energi.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 866	4 422	4 224	4 075	4 053
Resultat efter finansiella poster*	-584	501	473	-136	-229
Resultat exkl avskrivningar	-103	983	954	277	180
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 200	-98	154	-523	-620
Balansomslutning	20 173	21 033	21 080	20 883	21 374
Soliditet %*	20	22	20	18	18
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	431	494	401	378	449
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	326	51	117	0	0
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	96	85	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 010	922	879	848	846
Driftkostnader kr/kvm	869	592	524	747	649
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	595	539	456	548	421
Energikostnad kr/kvm*	298	248	229	215	207
Underhållsfond kr/kvm	954	997	822	720	751
Reservering till underhållsfond kr/kvm	231	228	169	169	169
Sparande kr/kvm*	253	261	269	258	266
Ränta kr/kvm	82	63	51	52	57
Skuldsättning kr/kvm*	3 211	3 285	3 369	3 448	3 527
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 211	3 285	3 369	3 448	3 527
Räntekänslighet %*	3,2	3,6	3,8	4,1	4,2
Genomsnittsränta	2,5	1,9	1,5	1,49	1,59

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Från och med räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	103 346	25 000	4 723 686	-650 700	501 301
Disposition enl. årsstämmobeslut				501 301	-501 301
Reservering underhållsfond			1 097 000	-1 097 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 301 768	1 301 768	
Årets resultat					-584 231
Vid årets slut	103 346	25 000	4 518 918	55 369	-584 231

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-149 399
Årets resultat	-584 231
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 097 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 301 768
Summa	-528 863

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - **528 863**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 866 278	4 474 199
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 991	1 380
Summa rörelseintäkter		4 869 269	4 475 579
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4	-4 521 746	-3 181 400
Personalkostnader	Not 6	-78 573	-71 961
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-481 415	-481 415
Summa rörelsekostnader		-5 081 735	-3 734 777
Rörelseresultat		-212 466	740 802
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 349	58 431
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-390 114	-297 933
Summa finansiella poster		-371 765	-239 501
Resultat efter finansiella poster		-584 231	501 301
Årets resultat		-584 231	501 301

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	14 306 592	14 707 517
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	480 312	560 803
Summa materiella anläggningstillgångar		14 786 904	15 268 320
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	156 000	156 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		156 000	156 000
Summa anläggningstillgångar		14 942 904	15 424 320
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	26 593	26 836
Övriga fordringar	Not 14	15 731	13 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	110 321	138 478
Summa kortfristiga fordringar		152 645	179 151
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 077 162	5 429 730
Summa kassa och bank		5 077 162	5 429 730
Summa omsättningstillgångar		5 229 807	5 608 881
Summa tillgångar		20 172 712	21 033 201

Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	128 346	128 346	
Fond för yttre underhåll	4 518 919	4 723 686	
Summa bundet eget kapital	4 647 265	4 852 032	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	55 369	-650 700	
Årets resultat	-584 231	501 301	
Summa fritt eget kapital	-528 863	-149 399	
Summa eget kapital	4 118 402	4 702 633	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	5 309 301
Summa långfristiga skulder		0	5 309 301
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 215 313	10 260 335
Leverantörsskulder	Not 18	161 853	133 651
Skatteskulder	Not 19	0	10 674
Övriga skulder	Not 20	193 145	190 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	483 998	426 606
Summa kortfristiga skulder		16 054 309	11 021 266
Summa eget kapital och skulder		20 172 712	21 033 201

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-212 466	740 802
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	481 415	481 415
	268 950	1 222 217
Erhållen ränta	50 928	54 431
Erlagd ränta	-344 670	-297 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-24 793	982 715
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-6 073	-21 982
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	32 621	-152 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 755	807 902
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-354 323	-395 739
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-354 323	-395 739
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-352 568	412 163
Likvida medel vid årets början	5 429 730	5 017 568
Likvida medel vid årets slut	5 077 162	5 429 730

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	86
Standardförbättringar	Linjär	75
Takbyte	Linjär	50
Miljöhus	Linjär	25
Maskiner och inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 647 576	4 246 947
Årsavgifter, lokaler	151 584	138 516
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-14 460	-14 460
Hyror, lokaler	32 772	29 828
Hyror, garage	54 444	54 444
Hyror, p-platser	41 280	39 960
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 776	-10 832
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 300	-2 900
Rabatter	-60 000	-60 000
Övriga ersättningar	28 163	52 699
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-4
Summa nettoomsättning	4 866 278	4 474 199

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Återvunna fordringar	1 791	0
Övriga rörelseintäkter	1 200	1 380
Summa övriga rörelseintäkter	2 991	1 380

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-1 301 768	-253 326
Reparationer	-133 969	-108 565
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-108 130	-108 750
Försäkringspremier	-84 445	-52 127
Kabel- och digital-TV	-239 565	-237 634
Återbäring från Riksbyggen	900	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 730	0
Obligatoriska besiktningar	-8 375	-34 775
Bevakningskostnader	-39 374	-6 656
Snö- och halkbekämpning	-13 592	-15 000
Drift och förbrukning, övrigt	0	-4 873
Förbrukningsinventarier	-11 410	-55 890
Vatten	-514 143	-338 509
Fastighetsel	-163 615	-176 638
Uppvärmning	-733 248	-659 995
Sophantering och återvinning	-129 544	-134 021
Förvaltningsarvode drift	-632 109	-619 483
Summa driftskostnader	-4 120 116	-2 805 941

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-283 560	-277 313
IT-kostnader	-13 002	-11 494
Arvode, yrkesrevisorer	-22 688	-17 688
Övriga förvaltningskostnader	-16 613	0
Kreditupplysningar	-1 975	-5 426
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 573	-16 589
Representation	-4 054	-1 642
Kontorsmateriel	-11 073	-7 355
Medlems- och föreningsavgifter	-4 300	-3 870
Bankkostnader	-4 668	-4 594
Övriga externa kostnader	-28 125	-29 490
Summa övriga externa kostnader	-401 630	-375 459

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Styrelsearvoden	-20 500	-19 500
Sammanträdesarvoden	-43 000	-38 000
Sociala kostnader	-15 073	-14 461
Summa personalkostnader	-78 573	-71 961

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-27 103	-27 103
Avskrivningar tillkommande utgifter	-373 821	-373 821
Avskrivning Maskiner och inventarier	-12 627	-12 627
Avskrivning Installationer	-67 864	-67 864
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-481 415	-481 415

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	43 680
Ränteintäkter från likviditetsplacering	17 584	13 623
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	389	1 128
Övriga ränteintäkter	376	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 349	58 431

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-390 114	-297 747
Övriga räntekostnader	0	-186
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-390 114	-297 933

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	2 330 872	2 330 872
Mark	42 128	42 128
Anslutningsavgifter	102 770	102 770
Standardförbättringar	23 597 797	23 597 797
	26 073 567	26 073 567
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 073 567	26 073 567

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 862 880	-1 835 777
Anslutningsavgifter	-102 770	-102 770
Standardförbättringar	-9 400 400	-9 026 579
	-11 366 050	-10 965 126

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-27 103	-27 103
Årets avskrivning standardförbättringar	-373 821	-373 821
	-400 924	-400 924

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-11 766 974** **-11 366 050****Restvärde enligt plan vid årets slut****13 818 314** **14 707 517****Varav**

Byggnader	13 776 186	14 137 381
Mark	42 128	42 128

Taxeringsvärden

Bostäder	34 400 000	35 400 000
Lokaler	493 000	255 000

Totalt taxeringsvärde**34 893 000** **35 655 000***varav byggnader*

27 493 000 28 255 000

varav mark

7 400 000 7 400 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	159 786	159 786
	159 786	159 786
Årets anskaffningar		
Installationer - låssystem	678 644	678 644
	678 644	678 644
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	838 430	838 430
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer - låssystem	-135 729	-67 864
Maskiner och inventarier	-141 898	-129 271
	-277 627	-197 136
Årets avskrivningar		
Installationer - låssystem	-67 864	-67 864
Maskiner och inventarier	-12 627	-12 627
	-80 491	-80 491
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-358 118	-277 627
Restvärde enligt plan vid årets slut	480 312	560 803
Varav		
Maskiner och inventarier	480 312	560 803

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	156 000	156 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	156 000	156 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	26 593	26 836
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	26 593	26 836

Not 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	1 518	0
Skattekonto	14 213	13 837
Summa övriga fordringar	15 731	13 837

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 716	38 295
Förutbetalda försäkringspremier	29 191	26 063
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 108	51 812
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	19 964	19 964
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 343	2 344
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 321	138 478

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	3 048 429	2 998 267
Transaktionskonto	2 028 733	2 431 464
Summa kassa och bank	5 077 162	5 429 730

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	15 215 313	15 569 636
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 839 560	-9 884 890
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-375 753	-375 445
Långfristig skuld vid årets slut	0	5 309 301

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-12-20	3 801 614,00	-3 779 614,00	22 000,00	0,00
SWEDBANK	1,17%	2025-04-25	3 124 448,00	-3 061 115,00	63 333,00	0,00
SWEDBANK	1,17%	2025-11-25	2 765 898,00	0,00	2 942,00	2 762 956,00
SWEDBANK	3,70%	2025-11-28	3 128 436,00	0,00	82 328,00	3 046 108,00
SWEDBANK	3,70%	2025-12-28	0,00	3 779 614,00	22 000,00	3 757 614,00
SWEDBANK	3,29%	2026-01-28	0,00	3 061 115,00	0,00	3 061 115,00
SWEDBANK	1,38%	2026-04-24	2 749 240,00	0,00	161 720,00	2 587 520,00
Summa			15 569 636,00	0,00	354 323,00	15 215 313,00

*Senast kända räntesatser

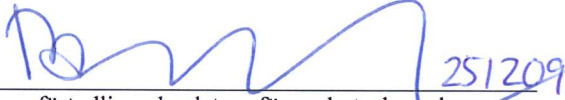
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 375 753 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har fem lån som ska villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	161 853	133 651
Summa leverantörsskulder	161 853	133 651
Not 19 Skatteskulder	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	0	10 674
Summa skatteskulder	0	10 674
Not 20 Övriga skulder	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	193 047	190 038
Skuld sociala avgifter och skatter	-2	-3
Clearing	101	-36
Summa övriga skulder	193 145	190 000
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	64 271	18 827
Upplupna elkostnader	11 887	11 779
Upplupna vattenavgifter	41 649	31 592
Upplupna värmekostnader	36 597	33 694
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	329 594	330 713
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	483 998	426 606
Not Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	23 799 000	23 799 000

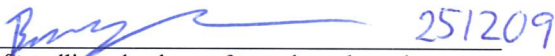
Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 7 november 2025.


Årsredovisningen undertecknas


Namnförtydligande, datum för undertecknande

Bernhard Neuman,


Namnförtydligande, datum för undertecknande

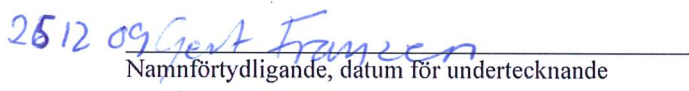
Benny Johansson,


Namnförtydligande, datum för undertecknande

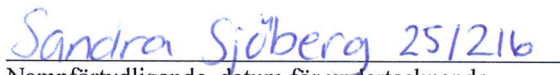
Lena Danielsson,


Namnförtydligande, datum för undertecknande

Monica Axelsson,


Namnförtydligande, datum för undertecknande

Gert Franzen,


Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sandra Sjöberg,

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 21 december 2025*

Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nybrohus nr 3 org.nr 732400-1994

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nybrohus nr 3 för år 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 31 augusti 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den Förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 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 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 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Nybrohus nr 3 för år 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 bebyggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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.

Kalmar den 21 december 2025

Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 in 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, arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

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.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Arsredovisningen 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 120 116	2 805 941
Övriga externa kostnader	401 630	375 459
Personalkostnader	78 573	71 961
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	481 415	481 415
Finansiella poster	371 765	239 501
Summa kostnader	5 453 500	3 974 278

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel grund	632 109	619 483
Rabatt/återbäring från RB	-900	-300
Systematiskt brandskyddsarbete	7 730	0
Obligatoriska besiktningkostnader	8 375	34 775
Bevakningskostnader	0	6 656
Bevakningskostnader jour	39 374	0
Snö- och halkbekämpning	13 592	15 000
Rep bostäder utg för köpta tj	6 990	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3 294	27 247
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	23 933	6 678
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	54 824	4 591
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5 089	0
Rep install utg för köpta tj El	21 848	23 613
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	788	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4 755	6 658
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	6 044	38 635
Rep markytor utg för köpta tj	0	1 143
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	6 403	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	32 980	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	27 990
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	18 788	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	1 250 000	225 336
Fastighetsel	163 615	176 638
Uppvärmning	733 248	659 995
Vatten	514 143	338 509
Avfallshantering	129 544	134 021
Fastighetsförsäkring	84 445	52 127
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	239 565	237 634
Övriga fastighetskostnader	0	4 873
Fastighetsskatt	108 130	108 750
Förbrukningsinventarier	2 700	3 312
Förbrukningsmaterial	8 710	52 578
Summa driftkostnader	4 120 116	2 805 941

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-08-31	2024-08-31
BOA	4 582 kr/kvm	4 582 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	28	29
Bevakningskostnader	0	1
Bevakningskostnader jour	9	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	52	52
Fastighetsel	36	39
Fastighetsförsäkring	18	11
Fastighetsskatt	24	24
Fastighetsskötsel grund	138	135
Förbrukningsinventarier	1	1
Förbrukningsmaterial	2	11
Försäkringsskador	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	2	8
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	2	0
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	6
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	8
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep install utg för köpta tj El	5	5
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	12	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1	0
Rep och UH av installationer	0	0
Snö- och halkbekämpning	3	3
Sotning	0	0
Statuskontroll	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2	0
UH Garage utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	6
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	7	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	273	49
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	4	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	160	144
Vatten	112	74
Övriga fastighetskostnader	0	1
Övriga kostnader för rep och UH	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	899,20	612,38

RB BRF Nybrohus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Nybrohus nr 3 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

