Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBRF Nybrohus nr 3
Org nr: 732400-1994

Riksbyggen

Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Nybrohus nr 3

Datum Tisdagen den 7 februari 2023

Dagordning § 59 i stadgarna

A) Stämmans öppnande
B) Fastställande av röstlängd
C) Val av stämmoordförande
D) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
F) Val av rösträknare
G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
I) Framläggande av revisorernas berättelse
J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
K) Beslut om resultatdisposition
I) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
R) Val av valberedning
S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner)
T) Stämmans avslutande

10052 1.0 1.0

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Noter 11

Bilagor
Att bo i BRF
Nyckeltal
Ordlista

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nybrohus nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 till 2022-08-31

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 med hänsyn taget till avsättning underhålllsfond 800 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 945 156 kr visar ett överskott på 8 794 kr.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 449% till 378%.

I resultatet ingår avskrivningar med 414 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 296 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 m²
Bostäder bostadsrätt	4 582 m²
Total bostadsarea	4 582 m²
Lokaler bostadsrätt	157 m²
Total lokalarea	157 m²

Årets taxeringsvärde	35 655 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 043 000 kr

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

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	Fastighetsdrift (driftövervakn., ventilation, värme,
Riksbyggen	trygghetsjour, jour)
Emilssons fastighetsservice	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 671 tkr och planerat underhåll för 945 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 12 735 216 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 274 000 kr (268,83 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 800 000 kr (168,81 kr/m²). Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på ca 32 000 000 kr.

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 21 B samt gaveln, Göljemålagatan 18A och B	2020/2021
Källardörrar	2020/2021

Årets utförda underhåll/installationer

Beskrivning	Belopp
Byte ytterdörrar och montering skärmtak	668 343
Markytor	24 625
Garageportar	252 188
Installation, passersystem	678 644

Planerat underhåll	År
Några större underhållsgärder har inte beslutats för kommande verksamhetsår	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benny Johansson	Ordförande	2024
Lena Danielsson	Sekr. vice ordf.	2023
Gert Franzén	Ledamot	2024
Bernhard Neuman	Ledamot	2024
Monica Axelsson	Ledamot	2023
Anne Larsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Karlsson	Suppleant	2023
Lars Holmberg	Suppleant	2024
Hans Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

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 99 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-10-01 då den höjdes med 2,5 %. Garagen höjdes med 100 kr per månad från samma datum.

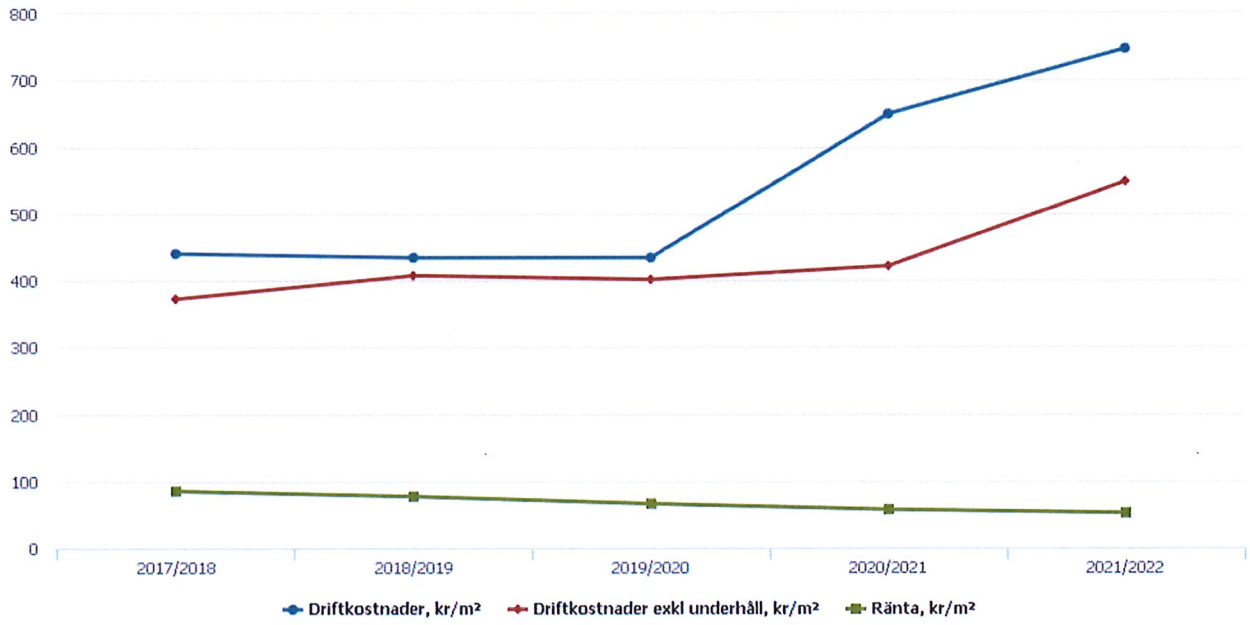
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2022-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 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 (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	4 075	4 053	3 966	3 967	3 881
Resultat efter finansiella poster	-136	-229	635	629	574
Årets resultat	-136	-229	635	629	574
Resultat exklusive avskrivningar	277	180	1 037	1 032	976
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-523	-620	337	336	280
Avsättning till underhållsfond kr/m²	169	169	148	147	147
Balansomslutning	20 883	21 374	21 850	21 654	21 340
Soliditet %	18	18	19	16	13
Likviditet %	378	449	498	410	367
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	851	851	830	830	817
Driftkostnader, kr/m²	747	649	434	434	440
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	548	421	401	407	372
Ränta, kr/m²	52	57	66	77	85
Underhållsfond, kr/m²	720	751	789	653	491
Lån, kr/m²	3 448	3 527	3 598	3 672	3 751
Genomsnittsränta	1,49	1,59	1,80	2,07	2,27



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	103 346	25 000	0	3 559 598	406 301	-229 361
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-229 361	229 361
Reservering underhållsfond				800 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-945 156		
Förändring av underhållsfond					145 156	
Årets resultat						-136 362
Vid årets slut	**103 346**	**25 000**	**0**	**3 414 442**	**322 096**	**-136 362**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	176 940
Årets resultat	-136 362
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	945 156
Summa	**185 734**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**185 734**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 074 924	4 052 928
Övriga rörelseintäkter	Not 3	637 475	72 693
Summa rörelseintäkter		**4 712 400**	**4 125 622**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4, 5	-4 143 821	-3 669 810
Personalkostnader	Not 6	-65 757	-37 698
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-413 551	-409 670
Summa rörelsekostnader		**-4 623 129**	**-4 117 177**
Rörelseresultat		**89 271**	**8 444**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	14 976	14 976
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 926	16 330
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-245 535	-269 111
Summa finansiella poster		**-225 633**	**-237 805**
Resultat efter finansiella poster		**-136 362**	**-229 361**
Årets resultat		**-136 362**	**-229 361**

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 509 366	15 910 290
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	43 141	55 768
Pågående arbeten, installation passersystem	Not 12	678 644	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**16 231 151**	**15 966 058**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	156 000	156 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**156 000**	**156 000**
Summa anläggningstillgångar		**16 387 151**	**16 122 058**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 229	0
Övriga fordringar	Not 15	13 257	13 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	75 861	71 118
Summa kortfristiga fordringar		**93 347**	**84 335**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 402 169	5 167 753
Summa kassa och bank		**4 402 169**	**5 167 753**
Summa omsättningstillgångar		**4 495 517**	**5 252 088**
Summa tillgångar		**20 882 668**	**21 374 146**

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		128 346	128 346
Fond för yttre underhåll		3 414 442	3 559 598
Summa bundet eget kapital		**3 542 788**	**3 687 944**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		322 096	406 301
Årets resultat		-136 362	-229 361
Summa fritt eget kapital		**185 734**	**176 940**
Summa eget kapital		**3 728 522**	**3 864 884**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 965 282	16 339 962
Summa långfristiga skulder		**15 965 282**	**16 339 962**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	375 000	375 000
Leverantörsskulder	Not 19	126 442	121 914
Skatteskulder	Not 20	19 386	10 500
Övriga skulder	Not 21	188 775	201 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	479 261	459 935
Summa kortfristiga skulder		**1 188 864**	**1 169 300**
Summa eget kapital och skulder		**20 882 268**	**21 374 146**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 904 656	3 896 720
Årsavgifter, lokaler	127 348	127 088
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-14 460	-14 460
Hyror, lokaler	25 292	26 772
Hyror, garage	55 118	53 144
Hyror, p-platser	40 640	42 240
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 296	-13 776
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-674	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-700	-4 800
Årsavgiftsrabatt	-60 000	-60 000
Summa nettoomsättning	**4 074 924**	**4 052 928**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga ersättningar	17 954	24 169
Ersättningar från hyresgäster	0	1 800
Öresutj.	-2	-1
Återvunna fordringar	5 816	6 642
Övriga rörelseintäkter	41 365	40 083
Försäkringsersättningar	572 342	0
Summa övriga rörelseintäkter	**637 475**	**72 693**

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-945 156	-1 080 969
Reparationer	-670 818	-119 696
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-108 710	-88 631
Försäkringspremier	-58 177	-56 374
Återbäring från Riksbyggen	3 100	3 500
Besiktning lekplats	-2 950	0
Snö- och halkbekämpning	-3 751	-875
Statuskontroll	0	-21 375
Övriga fastighetskostnader	-4 544	-11 828
Förbrukningsmaterial	-16 473	-22 910
Driftskostnader	-7 254	-6 055
Vatten	-255 693	-263 158
Fastighetsel	-139 164	-99 803
Uppvärmning	-622 699	-616 212
Sophantering och återvinning	-119 950	-116 075
Fastighetsskötsel	-588 495	-576 960
Summa driftskostnader	**-3 540 734**	**-3 077 421**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode	-251 900	-247 348
Övriga kostnader	-9 250	-6 936
IT-kostnader	-250 838	-251 354
Arvode, yrkesrevisorer	-14 188	-13 813
Övriga förvaltningskostnader	-15 797	-11 882
Juridiska kostnader	-536	-1 479
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 391	-21 813
Medlems- och föreningsavgifter	-4 730	-4 730
Konsultarvoden	0	-2 175
Bankkostnader	-2 820	-2 735
Övriga externa kostnader	-32 637	-28 125
Summa övriga externa kostnader	**-603 087**	**-592 389**

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-43 500	-30 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	0
Övriga kostnadsersättningar	-279	0
Utbildning	-12 300	0
Sociala kostnader	-9 178	-6 798
Summa personalkostnader	**-65 757**	**-37 698**

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-27 103	-27 103
Avskrivningar standardförbättringar	-373 821	-373 821
Avskrivning Maskiner och inventarier	-12 627	-8 746
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-413 551**	**-409 670**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	14 976	14 976
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**14 976**	**14 976**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 121	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 805	16 330
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**4 926**	**16 330**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-245 535	-269 111
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-245 535**	**-269 111**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
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**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 781 570	-1 754 467
Anslutningsavgifter	-102 770	-102 770
Standardförbättringar	-8 278 936	-7 905 115
	-10 163 276	**-9 762 352**
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	**-10 564 200**	**-10 163 276**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**15 509 367**	**15 910 291**
Varav		
Byggnader	15 467 239	15 868 163
Mark	42 128	42 128

Taxeringsvärden		
Bostäder	35 400 000	27 400 000
Lokaler	255 000	643 000
Totalt taxeringsvärde	**35 655 000**	**28 043 000**
varav byggnader	*28 255 000*	*21 721 000*
varav mark	*7 400 000*	*6 322 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	159 786	96 653
	159 786	**96 653**
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	63 133
Installation, passersystem	678 644	0
	678 644	**63 133**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**838 430**	**159 786**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-104 019	-95 273
	-104 019	**-95 273**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-12 627	-8 746
	-12 627	**-8 746**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-116 646**	**-104 019**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**721 784**	**55 767**
Varav		
Maskiner och inventarier	721 784	55 767

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-08-31	2021-08-31
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 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 229	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**4 229**	**0**

Not 15 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	13 257	13 217
Summa övriga fordringar	**13 257**	**13 217**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 121	0
Förutbetalda försäkringspremier	1 133	1 133
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 708	48 396
Förutbetald kostnad bredband	21 899	21 589
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**75 861**	**71 118**

Not 17 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	2 954 498	2 954 498
Transaktionskonto	1 447 671	2 213 255
Summa kassa och bank	**4 402 169**	**5 167 753**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	16 340 282	16 714 962
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-375 000	-375 000
Långfristig skuld vid årets slut	**15 965 282**	**16 339 962**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,75%	2024-02-23	3 396 002,00	0,00	82 328,00	3 313 674,00
SWEDBANK	1,60%	2024-12-20	3 933 614,00	0,00	44 000,00	3 889 614,00
SWEDBANK	1,45%	2025-04-25	3 377 780,00	0,00	84 444,00	3 293 336,00
SWEDBANK	1,17%	2025-11-25	2 773 166,00	0,00	2 188,00	2 770 978,00
SWEDBANK	1,38%	2026-04-24	3 234 400,00	0,00	161 720,00	3 072 680,00
Summa			**16 714 962,00**	**0,00**	**374 680,00**	**16 340 282,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 375 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 15 965 282 kr till betalning mellan 2 och 4 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	126 442	121 914
Summa leverantörsskulder	**126 442**	**121 914**

Not 20 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	19 386	10 500
Summa skatteskulder	**19 386**	**10 500**

Not 21 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	188 101	182 844
Oidentifierade inbetalningar	674	19 107
Summa övriga skulder	**188 775**	**201 951**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	32 401	33 180
Upplupna elkostnader	15 163	8 247
Upplupna vattenavgifter	22 944	23 040
Upplupna värmekostnader	31 891	34 796
Upplupna styrelsearvoden och sociala avgifter	49 500	34 789
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	327 362	325 883
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**479 261**	**459 935**

Ställda säkerheter	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	23 799 000	23 799 000

Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Nybro 2022-11-09

Ort och datum

Benny Johansson

Lena Danielsson

Gert Franzén

Monica Axelsson

Bernhard Neuman

Anne Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 november 2022

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Nybrohus nr 3 org.nr 732400-1986

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Nybrohus nr 3 för år 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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.

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 Riksbyggens Brf Nybrohus nr 3 för år 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen 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.

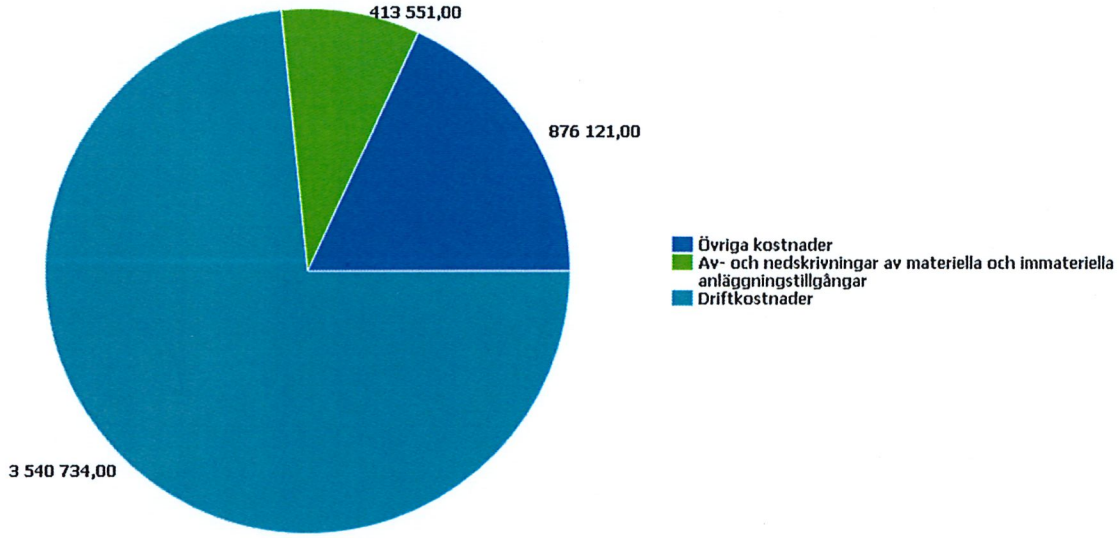
Kalmar den 13 november 2022

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

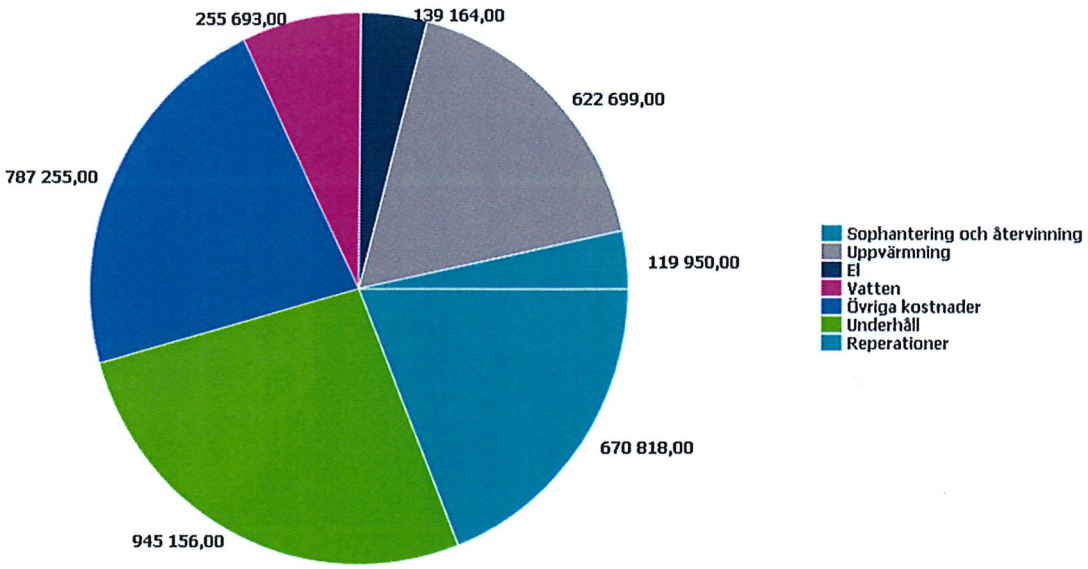
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 540 734	3 077 421
Övriga externa kostnader	603 087	592 389
Personalkostnader	65 757	37 698
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	413 551	409 670
Finansiella poster	225 633	237 805
Summa kostnader	**4 848 762**	**4 354 982**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	588 495	576 960
Rabatt/återbäring från RB	-3 100	-3 500
Lekplatsbesiktning	2 950	0
Statuskontroll	0	21 375
Snö- och halkbekämpning	3 751	875
Rep bostäder utg för köpta tj	8 544	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3 713	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	9 131	11 284
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	27 151
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1 731
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 600	6 506
Rep install utg för köpta tj El	2 191	4 276
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	31 900
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	10 965
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	338	4 298
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	40 076	4 250
Rep markytor utg för köpta tj	0	8 150
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	800
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	8 783	8 384
Vattenskador	596 442	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	59 875
UH installationer utg för köpta tj El	0	78 706
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	733 050
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	668 343	209 338
UH Markytor utg för köpta tj	24 625	0
UH Garage utg för köpta tj	252 188	0
Fastighetsel	139 164	99 803
Uppvärmning	622 699	616 212
Vatten	255 693	263 158
Sophämtning	119 950	116 075
Fastighetsförsäkring	58 177	56 374
Övriga fastighetskostnader	4 544	11 828
Fastighetsskatt	108 710	88 631
Förbrukningsmaterial	16 473	22 910
Övriga kostnader för rep och UH	7 254	6 055
Summa driftkostnader	**3 540 734**	**3 077 421**



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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga 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 Nybrohus nr 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF 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

Riksbyggen
Rum för hela livet