
Årsredovisning

RBF Nässjöhus nr 2
Org nr: 727000-1683

2022-07-01 – 2023-06-30



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Balansräkning..... | 10 |
| Noter..... | 11 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nässjöhus nr 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Nässjö Kommun.

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

Årets resultat är sämre än föregående år på grund av ökade underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 131% till 68%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 236 % till 229 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 372 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 659 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hjorten 9 i Nässjö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 47 lägenheter och 3 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adress är Kyrkogatan 7 A-B och Prästgatan 10 A-B i Nässjö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar..

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

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 8 |
| 2 rum och kök | 26 |
| 3 rum och kök | 8 |
| 4 rum och kök | 5 |

Dessutom tillkommer

| | |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea | 2 110 m ² |
| Total bostadsarea | 2 784 m ² |
| Total lokalarea | 190 m ² |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 21 994 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 21 994 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,68 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jönköpings län. 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 |
|-----------------------|---------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Fastighetservice | Riksbyggen |
| Hissar | Schindler Hiss AB |
| Hissbesiktning | Dekra Industrial AB |
| Kabel-TV | Tele2 <i>MW</i> |

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 160 och planerat underhåll för 7. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 543 tkr per år som motsvarar en kostnad på 195 kr/m².

För de närmsta 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 19 012 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 634 tkr. Efter hänsyn till fondens saldo på 1 989 tkr är den rekommenderade avsättningen 567 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 194 tkr (70 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning | Belopp |
|-------------|--------|
| Övrigt | 6 763 |

Ombyggnation:

Standardförbättringar:

| | |
|---|----------------------|
| Fasadrenovering se bokslut per år 1983-1984. | 1 427 000 kr |
| Fjärrvärme se bokslut per år 1986-1987 | 227 000 kr |
| Hissinstallation se bokslut per år 1994 -1995 | 2 894 000 kr |
| Byte av lägenhetsdörrar se bokslut per år 2004-2005 | 570 000 kr |
| Stamrenovering se bokslut per år 2004 -2005 | 1 133 844 kr |
| Renovering av balkongplattor bokslut per år 2010-2011 | 2 101 371 kr |
| Byte av 2 st hissar Prästgatan 10 B och Kyrkogatan 7B se bokslut per år 2013-2014 | 1 560 963 kr |
| Byte av 1 st hiss Prästgatan 10 A se bokslut per år 2014-2015 | 734 300 kr |
| Byte av 1 st hiss Kyrkogatan 7 A se bokslut per år 2015-2016 | 751 163 kr |
| Passagesystem se bokslut 2016-2017 | 151 250 kr |
| Komplettering till 4 nya hissar se bokslut 2016-2017 | 60 000 kr |
| Relining se bokslut 2019-2020 | 799 830 kr |
| Värmesystem se bokslut 2021/2022 | 1 687 000 |
| Summa: | 14 097 721 kr |



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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Folke Bertsson | Ordförande | 2024 |
| Hrvoje Ladan | Sekreterare | 2023 |
| Gunnar Johansson | Vice ordförande | 2023 |
| Filip Ladan | Ledamot | 2024 |
| Pernilla Lindh | Ledamot Riksbyggen | 2023 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Bo Lindsjö | Suppleant | 2023 |
| Hampus Bergendahl | Suppleant | 2023 |
| Marcus Gustavsson | Suppleant Riksbyggen | 2023 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| KPMG AB | Auktoriserad revisor | 2023 |
| Margaretha Forsén | Förtroendevald revisor | 2023 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2022-07-01 då avgifterna höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-07-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 768 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.) 

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Rörelsens intäkter | 2 325 | 2 274 | 2 216 | 2 165 | 2 124 |
| Årets resultat | 288 | 412 | 477 | 432 | 296 |
| Balansomslutning | 7 766 | 6 642 | 7 988 | 7 879 | 7 746 |
| Soliditet % | 32 | 8 | 22 | 16 | 11 |
| Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 229 | 236 | 457 | 318 | 356 |
| Likviditet % ink. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår * | 68 | 131 | 457 | - | - |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 768 | 753 | 731 | 711 | 695 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 365 | 930 | 305 | 288 | 290 |
| Ränta, kr/m ² | 26 | 33 | 39 | 47 | 52 |
| Lån, kr/m ² | 1 197 | 1 779 | 2 038 | 2 133 | 2 230 |

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | Fritt | |
|----------------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 82 131 | 97 869 | 1 989 008 | -409 532 | 412 483 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 412 483 | -412 483 |
| Reservering underhållsfond | | | 194 000 | -194 000 | |
| Årets resultat | | | | | 287 564 |
| Vid årets slut | 82 131 | 97 869 | 2 183 008 | -191 049 | 287 564 |

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

| | |
|--|---------------|
| Balanserat resultat | 2 951 |
| Årets resultat | 287 564 |
| Årets fondavsättning enligt underhållsplan | -194 000 |
| Summa | 96 515 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **96 515**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2022-07-01 | 2021-07-01 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| | | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 212 476 | 2 169 612 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 112 674 | 104 101 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 325 150 | 2 273 713 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 086 789 | -903 459 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -454 375 | -432 656 |
| Personalkostnader | Not 6 | -69 779 | -67 635 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -371 699 | -371 699 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 982 642 | -1 775 449 |
| Rörelseresultat | | 342 508 | 498 264 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 6 407 | 2 736 |
| Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter | Not 9 | 15 380 | 3 179 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -76 731 | -91 696 |
| Summa finansiella poster | | -54 944 | -85 780 |
| Resultat efter finansiella poster | | 287 564 | 412 483 |
| Årets resultat | | 287 564 | 412 483 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|--|--------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 6 371 306 | 6 743 005 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 12 | 19 459 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 6 390 766 | 6 743 005 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 13 | 28 500 | 28 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 28 500 | 28 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 6 419 266 | 6 771 505 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | Not 14 | 7 572 | 7 504 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 124 375 | 134 785 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 131 947 | 142 289 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 16 | 1 214 319 | 1 347 287 |
| Summa kassa och bank | | 1 214 319 | 1 347 287 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 346 265 | 1 489 576 |
| Summa tillgångar | | 7 765 531 | 8 261 081 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|--|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 180 000 | 180 000 |
| Fond för yttre underhåll | 2 183 008 | 1 989 008 |
| Summa bundet eget kapital | 2 363 008 | 2 169 008 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | -191 049 | -409 532 |
| Årets resultat | 287 564 | 412 483 |
| Summa fritt eget kapital | 96 515 | 2 951 |
| Summa eget kapital | 2 459 523 | 2 171 959 |
| SKULDER | | |
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 3 377 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 952 000 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 1 575 000 |
| Leverantörsskulder | Not 18 | 77 264 |
| Skatteskulder | Not 19 | 16 345 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 260 399 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 929 008 |
| Summa eget kapital och skulder | 7 765 531 | 8 261 081 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader Dörrar | Komponent | 5 |
| Byggnader Elinstallationer | Komponent | 12 |
| Byggnader fasad | Komponent | 12 |
| Byggnader fönster | Komponent | 11 |
| Byggnader hiss | Komponent | 11 |
| Byggnader stomme | Komponent | 54 |
| Byggnader tak | Komponent | 11 |
| Byggnader vatten och avlopp | Komponent | 12 |
| Byggnader värmesystem | Komponent | 25 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar *MW*

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 137 164 | 2 095 248 |
| Hyror, lokaler | 59 196 | 58 248 |
| Hyror, p-platser | 27 000 | 27 000 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler | -10 884 | -10 884 |
| Summa nettoomsättning | 2 212 476 | 2 169 612 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 48 024 | 48 024 |
| Övriga avgifter | 46 536 | 46 536 |
| Övriga ersättningar (Överlåtelse- och pantsättningsavgifter) | 18 128 | 9 538 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -14 | 3 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 112 674 | 104 101 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Underhåll | -6 763 | 0 |
| Reparationer | -159 768 | -82 697 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -67 340 | -72 485 |
| Försäkringspremier | -71 631 | -42 348 |
| Bredband | -94 730 | -70 339 |
| Återbäring från Riksbyggen | 3 000 | 5 500 |
| Serviceavtal | -53 925 | -48 895 |
| Obligatoriska besiktningar | -4 018 | -3 618 |
| Bevakningskostnader | -10 609 | -28 958 |
| Snö- och halkbekämpning | -45 252 | -31 022 |
| Förbrukningsinventarier | -3 055 | -17 343 |
| Vatten | -169 966 | -157 332 |
| Fastighetsel | -51 543 | -43 213 |
| Uppvärmning | -240 634 | -257 859 |
| Sophantering och återvinning | -53 595 | -50 762 |
| Förvaltningsarvode drift | -56 961 | -2 088 |
| Summa driftskostnader | -1 086 789 | -903 459 <i>mw</i> |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -391 993 | -382 500 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -25 000 | -14 700 |
| Övriga förvaltningskostnader | -8 804 | -11 940 |
| Kreditupplysningar | -27 | 0 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -18 123 | -7 872 |
| Kontorsmateriel | -565 | 0 |
| Telefon och porto | -4 305 | -6 648 |
| Tidskrifter och facklitteratur | -1 537 | -1 537 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -1 410 | -2 820 |
| Bankkostnader | -2 612 | -4 640 |
| Summa övriga externa kostnader | -454 375 | -432 656 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -60 735 | -58 960 |
| Sociala kostnader | -9 044 | -8 675 |
| Summa personalkostnader | -69 779 | -67 635 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -371 699 | -371 699 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -371 699 | -371 699 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 6 407 | 2 736 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 6 407 | 2 736 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 15 275 | 3 141 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 37 | 39 |
| Övriga ränteintäkter | 68 | 0 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 15 380 | 3 179 <i>mw</i> |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -76 731 | -91 636 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -60 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -76 731 | -91 696 |

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 14 643 385 | 8 877 828 |
| Mark | 106 750 | 106 750 |
| Tillkommande utgifter | 0 | 4 078 884 |
| Årets investeringar | 0 | 1 686 673 |
| | 14 750 135 | 14 750 135 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 14 750 135 | 14 750 135 |

Accumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -8 007 130 | -3 556 548 |
| Tillkommande utgifter | 0 | -4 078 884 |
| | -8 007 130 | -7 635 432 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -371 699 | -371 699 |
| | -371 699 | -371 699 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -8 378 29 | -8 007 131 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 6 371 306 | 6 743 005 |
| Varav | | |
| Byggnader | 6 284 016 | 6 636 255 |
| Mark | 106 750 | 106 750 |

Taxeringsvärden

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 21 800 000 | 21 800 000 |
| Lokaler | 194 000 | 194 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 21 994 000 | 21 994 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>16 794 000</i> | <i>16 794 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>5 200 000</i> | <i>5 200 000</i> |

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|---------------------|------------|------------|
| Vid årets början | 0 | 0 |
| Årets anskaffningar | 19 459 | 0 |
| Vid årets slut | 19 459 | 0 |

Not 13 Andra långfristiga fordringar

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Andra långfristiga fordringar | 28 500 | 28 500 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 28 500 | 28 500 |

Not 14 Övriga fordringar

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|-------------------------|------------|------------|
| Skattekonto | 7 572 | 7 504 |
| Summa övriga fordringar | 7 572 | 7 504 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|---|------------|------------|
| Upplupna ränteintäkter | 7 582 | 0 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 2 316 | 23 105 |
| Förutbetalda driftkostnader | 10 755 | 0 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 100 371 | 95 625 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 1 940 | 16 055 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 410 | 0 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 124 375 | 134 785 |

Not 16 Kassa och bank

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|------------------------------|------------|------------|
| Bankmedel (SBAB) | 828 381 | 730 629 |
| Transaktionskonto (Swedbank) | 385 938 | 616 658 |
| Summa kassa och bank | 1 214 319 | 1 347 287 |

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|--|------------------|------------------|
| Inteckningslån | 4 952 000 | 5 693 250 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -235 000 | -235 000 |
| Kortfristiga låneskulder | -1 340 000 | -506 250 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 3 377 000 | 4 952 000 |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|-----------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| SWEDBANK | 1,75% | 2022-09-09 | 506 250,00 | 0,00 | 506 250,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | 1,81% | 2023-10-25 | 1 480 000,00 | 0,00 | 70 000,00 | 1 410 000,00 |
| SWEDBANK | 1,03% | 2026-02-25 | 1 100 000,00 | 0,00 | 50 000,00 | 1 050 000,00 |
| SWEDBANK | 1,29% | 2027-03-25 | 1 357 000,00 | 0,00 | 40 000,00 | 1 317 000,00 |
| SWEDBANK | 1,57% | 2027-12-22 | 675 000,00 | 0,00 | 50 000,00 | 625 000,00 |
| SWEDBANK | 1,75% | 2028-01-25 | 575 000,00 | 0,00 | 25 000,00 | 550 000,00 |
| Summa | | | 5 693 250,00 | 0,00 | 741 250,00 | 4 952 000,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 235 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Not 18 Leverantörsskulder

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 77 264 | 139 962 |
| Summa leverantörsskulder | 77 264 | 139 962 |

Not 19 Skatteskulder

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 72 940 | 67 340 |
| Debiterad preliminärskatt | -56 595 | -56 595 |
| Summa skatteskulder | 16 345 | 10 745 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 15 321 | 17 996 |
| Upplupna elkostnader | 3 453 | 4 886 |
| Upplupna vattenavgifter | 14 628 | 13 298 |
| Upplupna värmekostnader | 10 596 | 12 028 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 3 538 | 3 521 |
| Upplupna revisionsarvoden | 17 012 | 14 700 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 195 850 | 178 737 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 260 399 | 245 165 |

Not 21 Ställda säkerheter

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 6 922 000 | 7 522 000 |

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. *MW*

Styrelsens underskrifter

Jönköping 2023-10-03
Ort och datum



Folke Berntsson



Gunnar Johansson



Hrvoje Ladan



Pernilla Lindh

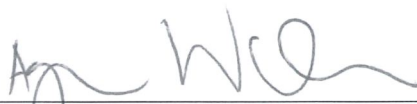


Filip Ladan

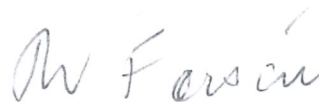
Vår revisionsberättelse har lämnats

4 oktober 2023

KPMG AB



Agnes Wiberg
Auktoriserad revisor



Margaretha Forsén
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nässjöhus nr 2, org. nr 727000-1683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nässjöhus nr 2 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nässjöhus nr 2 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpa 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 4 oktober 2023

KPMG AB

Agnes Wiberg
Auktoriserad revisor

Margaretha Forsén
Förtroendevald revisor