

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Nybrohus nr 3  
Org nr: 732400-1994





## Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Nybrohus nr 3

**Datum** Måndagen den 12 februari 2024

**Dagordning** § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens 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





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nybrohus nr 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-09-01 till 2023-08-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Nybro kommun.

Årets resultat är 472 811 kr. Med hänsyn taget till avsättning underhållsfond 800 000kr och ianspråkstagande av underhållsfond 318 430kr visar ett underskott på 8 759kr. El och sophantering har ökat litegrann jämfört mot budget.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år då mindre underhåll och reparationer gjorts.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 378% till 117%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 378% till 401%.

I resultatet ingår avskrivningar med 481 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 954 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<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 4 582 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 582 m<sup>2</sup>

Lokaler bostadsrätt 157 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 157 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 35 655 000 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 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	Energi (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 122 tkr och planerat underhåll för 318 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 14 000 102 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 400 010 kr (306 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 800 000 kr (174,59 kr/m<sup>2</sup>).

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

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	212 075
Markytor	106 355

### Planerat underhåll

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	2024
Lena Danielsson	Skr. Vice ordf.	2025
Benny Johanson	Ledamot	2024
Monica Axelsson	Ledamot	2025
Gert Franzén	Ledamot	2024
Sandra Sjöberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Karlsson	Suppleant	2025
Carl Johansson	Suppleant	2025
Lars Holmberg	Suppleant	2024
Hans Olsson	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
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 100 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

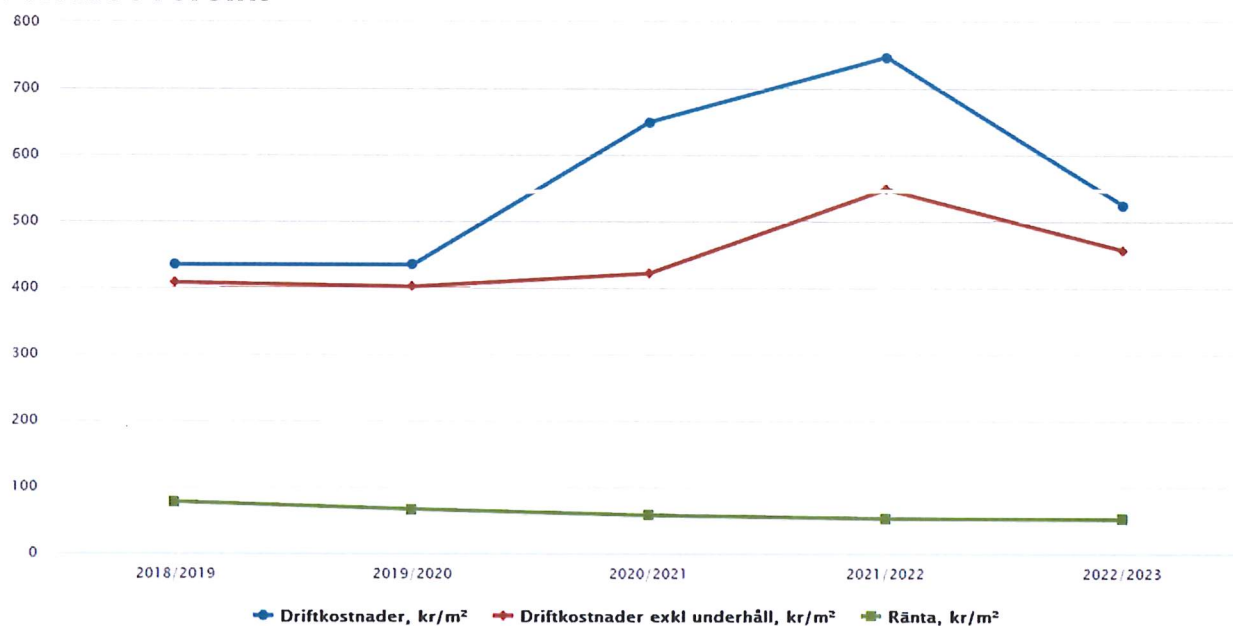
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15st.)

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)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 224	4 075	4 053	3 966	3 967
Resultat efter finansiella poster	473	-136	-229	635	629
Årets resultat	473	-136	-229	635	629
Resultat exklusive avskrivningar	954	277	180	1 037	1 032
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	154	-523	-620	337	336
Avsättning till underhållsfond kr/m²	169	169	169	148	147
Balansomslutning	21 080	20 883	21 374	21 850	21 654
Soliditet %	20	18	18	19	16
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	401	378	449	498	410
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	117	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	883	851	851	830	830
Driftkostnader, kr/m²	524	747	649	434	434
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	456	548	421	401	407
Ränta, kr/m²	51	52	57	66	77
Underhållsfond, kr/m²	822	720	751	789	653
Lån, kr/m²	3 369	3 448	3 527	3 598	3 672
Genomsnittsränta	1,5	1,49	1,59	1,80	2,07

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	103 346	25 000	0	3 414 442	322 096	-136 362
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-136 362	136 362
Reservering underhållsfond				800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-318 430	318 430	
Årets resultat						472 811
<b>Vid årets slut</b>	<b>103 346</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>3 896 012</b>	<b>-295 836</b>	<b>472 811</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	185 733
Årets resultat	472 811
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	318 430
<b>Summa</b>	<b>176 974</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>176 974</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 224 163	4 074 924
Övriga rörelseintäkter	Not 3	116 941	637 475
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 341 105</b>	<b>4 712 400</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4, 5	-3 108 978	-4 143 821
Personalkostnader	Not 6	-74 476	-65 757
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-481 415	-413 551
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 664 869</b>	<b>-4 623 130</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>676 235</b>	<b>89 271</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 120	14 976
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	33 367	4 926
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-239 911	-245 535
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-203 424</b>	<b>-225 633</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>472 811</b>	<b>-136 362</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>472 811</b>	<b>-136 362</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	15 108 441	15 509 366
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	641 294	43 141
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	678 644
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 749 735</b>	<b>16 231 151</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	156 000	156 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>156 000</b>	<b>156 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 905 735</b>	<b>16 387 151</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	44 549	4 229
Övriga fordringar	Not 15	13 419	13 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	99 199	75 861
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>157 167</b>	<b>93 347</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	5 017 568	4 402 169
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 017 568</b>	<b>4 402 169</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 174 735</b>	<b>4 495 517</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>21 080 470</b>	<b>20 882 668</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		128 346	128 346
Fond för yttre underhåll		3 896 012	3 414 442
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 024 358</b>	<b>3 542 788</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-295 837	322 096
Årets resultat		472 811	-136 362
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>176 974</b>	<b>185 734</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 201 332</b>	<b>3 728 522</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 441 190	15 965 282
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 441 190</b>	<b>15 965 282</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 524 185	375 000
Leverantörsskulder	Not 19	186 832	126 442
Skatteskulder	Not 20	30 648	19 386
Övriga skulder	Not 21	187 300	188 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	508 982	479 262
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 437 947</b>	<b>1 188 865</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>21 080 470</b>	<b>20 882 668</b>

# 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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 047 843	3 904 656
Årsavgifter, lokaler	132 020	127 348
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-14 460	-14 460
Hyror, lokaler	24 996	25 292
Hyror, garage	54 444	55 118
Hyror, p-platser	39 840	40 640
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-2 296
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-674
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-520	-700
Rabatter	-60 000	-60 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 224 163</b>	<b>4 074 924</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar	70 852	17 954
Öresutj.	-3	-2
Återvunna fordringar	0	5 816
Erhållna statliga bidrag, elstöd	44 112	0
Övriga rörelseintäkter	1 980	41 365
Försäkringsersättningar	0	572 342
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>116 941</b>	<b>637 475</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-318 430	-945 156
Reparationer	-121 527	-670 818
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-108 750	-108 710
Försäkringspremier	-66 291	-58 177
Återbäring från Riksbyggen	2 600	3 100
Besiktning lekplats	0	-2 950
Bevakningskostnader	-1 649	0
Snö- och halkbekämpning	-18 782	-3 751
Övriga förvaltningskostnader	-4 758	-4 544
Förbrukningsmaterial	-24 706	-16 473
Driftkostnader	0	-7 254
Vatten	-276 035	-255 693
Fastighetsel	-184 037	-139 164
Uppvärmning	-623 209	-622 699
Sophantering och återvinning	-133 304	-119 950
Fastighetsskötsel	-602 234	-588 495
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 481 112</b>	<b>-3 540 734</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Förvaltningsarvode	-264 376	-251 900
Övriga kostnader	-4 029	-9 250
IT-kostnader	-252 563	-250 838
Arvode, yrkesrevisorer	-15 938	-14 188
Övriga förvaltningskostnader	-9 956	-15 797
Juridiska kostnader	-2 890	-536
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 474	-20 391
Telefon och porto	-8 985	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 070	-4 730
Bankkostnader	-3 459	-2 820
Övriga externa kostnader	-28 126	-32 637
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-627 866</b>	<b>-603 087</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Styrelsearvoden	-19 500	-43 500
Sammanträdesarvoden	-49 404	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-500
Övriga kostnadsersättningar	0	-279
Utbildning	0	-12 300
Sociala kostnader	-5 572	-9 178
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-74 476</b>	<b>-65 757</b>

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

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
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	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-481 415</b>	<b>-413 551</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 120	14 976
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 120</b>	<b>14 976</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 618	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 550	1 121
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	37	3 805
Övriga ränteintäkter	162	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>33 367</b>	<b>4 926</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-239 911	-245 535
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-239 911</b>	<b>-245 535</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 330 872	2 330 872
Mark	42 128	42 128
Anslutningsavgifter	102 770	102 770
Standardförbättringar	23 597 797	23 597 797
	<b>26 073 567</b>	<b>26 073 567</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>26 073 567</b>	<b>26 073 567</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-1 808 674	-1 781 570
Anslutningsavgifter	-102 770	-102 770
Standardförbättringar	-8 652 758	-8 278 936
	<b>-10 564 201</b>	<b>-10 163 276</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-27 103	-27 103
Årets avskrivning standardförbättringar	-373 821	-373 821
	<b>-400 924</b>	<b>-400 924</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-10 965 126**      **-10 564 200****Restvärde enligt plan vid årets slut****15 108 441**      **15 509 367****Varav**

Byggnader	15 677 093	15 467 239
Mark	42 128	42 128

**Taxeringsvärden**

Bostäder	35 400 000	35 400 000
Lokaler	255 000	255 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>35 655 000</b>	<b>35 655 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>28 255 000</i>	<i>28 255 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 400 000</i>	<i>7 400 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	159 786	159 786
	<b>159 786</b>	<b>159 786</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer låssystem	678 644	678 644
	<b>678 644</b>	<b>678 644</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>838 430</b>	<b>838 430</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-116 645	-104 019
	<b>-116 645</b>	<b>-104 019</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-12 627	-12 627
Installationer låssystem	-67 864	0
	<b>-80 491</b>	<b>-12 627</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-197 136</b>	<b>-116 646</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>641 294</b>	<b>721 784</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	641 294	721 784

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	156 000	156 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>156 000</b>	<b>156 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	44 549	4 229
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>44 549</b>	<b>4 229</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	13 419	13 257
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>13 419</b>	<b>13 257</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	24 672	1 121
Förutbetalda försäkringspremier	0	1 133
Förutbetalda driftkostnader	21 586	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	50 597	51 708
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	21 899
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 344	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>99 199</b>	<b>75 861</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	2 956 000	2 954 498
Transaktionskonto	2 061 568	1 447 671
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 017 568</b>	<b>4 402 169</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	15 965 375	16 340 282
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 149 018	
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-375 167	-375 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>12 441 190</b>	<b>15 965 282</b>

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	3 313 674,00	0,00	82 328,00	3 231 346,00
SWEDBANK	1,60%	2024-12-20	3 889 614,00	0,00	44 000,00	3 845 614,00
SWEDBANK	1,45%	2025-04-25	3 293 336,00	0,00	84 444,00	3 208 892,00
SWEDBANK	1,17%	2025-11-25	2 770 978,00	0,00	2 675,00	2 768 563,00
SWEDBANK	1,38%	2026-04-24	3 072 680,00	0,00	161 720,00	2 910 960,00
<b>Summa</b>			<b>16 340 282,00</b>	<b>0,00</b>	<b>375 167,00</b>	<b>15 965 375,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 375 167 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån som ska villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 12 441 190 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.



**Not 19 Leverantörsskulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	186 832	126 442
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>186 832</b>	<b>126 442</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	30 648	19 386
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>30 648</b>	<b>19 386</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	187 305	188 101
Skuld sociala avgifter och skatter	-5	0
Oidentifierade inbetalningar	0	674
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>187 300</b>	<b>188 775</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	13 777	0
Upplupna räntekostnader	31 626	32 401
Upplupna elkostnader	13 947	15 163
Upplupna vattenavgifter	26 849	22 944
Upplupna värmekostnader	33 759	31 891
Upplupna styrelsearvoden	56 000	49 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	333 024	327 362
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>508 982</b>	<b>479 262</b>

**Ställda säkerheter**

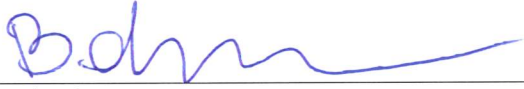
	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	23 799 000	23 799 000

**Ansvarsförbindelser**

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

**Styrelsens underskrifter**

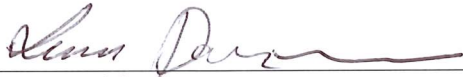
Nybro 13/11-23  
Ort och datum



Bernhard Neuman



Benny Johansson



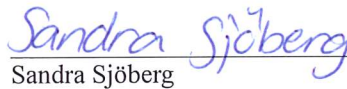
Lena Danielsson



Monica Axelsson



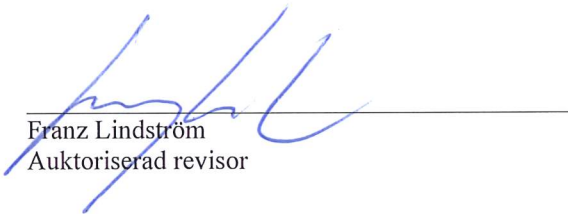
Gert Franzén



Sandra Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 2 december 2023*

Ernst & Young AB



Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

## 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 2022-09-01 – 2023-08-31.

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 2023 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 utfört 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 2022-09-01 - 2023-08-31 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 tryggt 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 2 december 2023

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 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.



---

# 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.

## 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.

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-08-31	2022-08-31
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	2 481 112	3 540 734
Övriga externa kostnader	627 866	603 087
Personalkostnader	74 476	65 757
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	481 415	413 551
Finansiella poster	203 424	225 633
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 868 294</b>	<b>4 848 762</b>

## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	602 234	588 495
Rabatt/återbäring från RB	-2 600	-3 100
Obligatoriska besiktningkostnader	0	2 950
Bevakningskostnader jour	1 649	0
Snö- och halkbekämpning	18 782	3 751
Rep bostäder utg för köpta tj	1 128	8 544
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	11 000	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4 311	3 713
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1 345	9 131
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	12 731	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 319	1 600
Rep install utg för köpta tj El	40 746	2 191
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2 875	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	338
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	27 667	40 076
Rep markytor utg för köpta tj	12 476	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	5 919	8 783
Vattenskador	0	596 442
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	31 764	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	180 311	668 343
UH Markytor utg för köpta tj	106 355	24 625
UH Garage utg för köpta tj	0	252 188
Fastighetsel	184 037	139 164
Uppvärmning	623 209	622 699
Vatten	276 035	255 693
Sophämtning	133 304	119 950
Fastighetsförsäkring	66 291	58 177
Övriga fastighetskostnader	4 758	4 544
Fastighetskatt	108 750	108 710
Förbrukningsinventarier	12 514	0
Förbrukningsmaterial	12 192	16 473
Övriga kostnader för rep och UH	0	7 254
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 481 112</b>	<b>3 540 734</b>





## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

Belopp i kr	2022	2021
Bevakningskostnader jour		
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)		
Fastighetsel		
Fastighetsförsäkring		
Fastighetsskatt		
Fjärrvärme		
Förbrukningsinventarier		
Förbrukningsmaterial		
Obligatorisk ventilationskontroll OVK		
Obligatoriska besiktningkostnader		
Rabatt/återbäring från RB		
Rep bostäder utg för köpta tj		
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering		
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning		
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj		
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar		
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader		
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster		
Rep install utg för köpta tj El		
Rep install utg för köpta tj Låssystem		
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet		
Rep install utg för köpta tj Ventilation		
Rep install utg för köpta tj Värme		
Rep install utg för köpta tj Övrigt		
Rep installationer utg för köpta tj		
Rep markytor utg för köpta tj		
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor		
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar		
Rep och UH av installationer		
Snö- och halkbekämpning		
Sophämtning		
Statuskontroll		
UH Garage utg för köpta tj		
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning		
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj		
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar		
UH huskropp utg för köpta tj Fasader		
UH installationer utg för köpta tj		
UH installationer utg för köpta tj El		
UH installationer utg för köpta tj Ventilation		
UH Markytor utg för köpta tj		
Uppvärmning		
Vatten		
Vattenskador		
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund		
Övriga fastighetskostnader		
Övriga kostnader för rep och UH		
Övriga utgifter för köpta tjänster		
<b>Summa driftkostnader</b>		





# 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](http://www.riksbyggen.se)

