

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Nybrohus nr 2
Org nr: 732400-1978



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nybrohus nr 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Nybro kommun.

Årets resultat är – 1 289 468kr. Med hänsyn taget till avsättning av underhållsfond 844 000kr och ianspråkstagande av underhållsfond 1 660 254kr visar ett underskott på 473 214kr. Den största faktorn är ett stort underhåll på hissarna på ca 1 500 000kr efter ett bidrag på ca 461 000kr.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att el, vatten och reparationer har ökat samt räntekostnaderna har ökat p.g.a omsatta lån/rörlig ränta.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på grund av höga underhållskostnader på hissarna i fastigheterna.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 93% till 51%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 696% till 653%.

I resultatet ingår avskrivningar med 245 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet –1 044 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten kv Tryckaren 11 och Bokbindaren 14 i Nybro Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 51 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastighetens adress är Dr Sandbergs gata 11 och 13.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	27
3 rum och kök	6
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	8
Antal p-platser	16

Total tomtarea 4 136 m²

Bostäder bostadsrätt 2 735 m²

Total bostadsarea 2 735 m²

Årets taxeringsvärde 23 348 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 23 348 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 (vicevärd, brandskydd, underhållsplan)
Riksbyggen	Fastighetsdrift (värme, vent.,driftövervakning, jour, trygghetsjour)
Riksbyggen	Fastighetsskötsel/Lokalvård
Kalmar Energi	El
Telia	Kabel-TV
Schindler hiss AB, Kiwa inspecta AB	Hissar

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 277 tkr och planerat underhåll för 1 660 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 14 755 319kr för de närmaste 10 åren. Det motsvarar en årlig genomsnittlig underhållskostnad på ca 1 475 000kr per år (539kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 844 tkr (309 kr/m²). Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på ca 25 000 000kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stam- och badrumsrenovering	1987/1988
Fönsterbyte	2013/2014
Renovering tvättstuga, utbyte tvättmaskin	2015/2016
Renovering avlopp, Dr Sandbergs g 11	2015/2016
Ombyggnad av undercentral	2020/2021
Renovering av 2 st hissar	2020/2021
Målning av källare, Tvättstuga	2022/2023
Hissar och närvarobelysning på vindar	2022/2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Klinkers torkrum	52 441
Ny torktumlare	42 656
Avlopp	35 175
Hissar	1 529 982

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Torgny Nilsson	Ordförande	2025
Helene Magnusson	Sekreterare	2025
Lars Ehlén	Vice ordförande	2025
Sandra Sjöberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Stjerna	Suppleant	2026
Linda-Marie Erlandsson	Suppleant	2026
Yvonne Josefsson	Suppleant	2025
Stefan Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Franz Lindström, Ernst & Young	Auktoriserad revisor

Valberedning

Styrelsen

Vicevärd

Stefan Johansson, Riksbyggen

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-10-01 då den höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2024-10-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 997 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

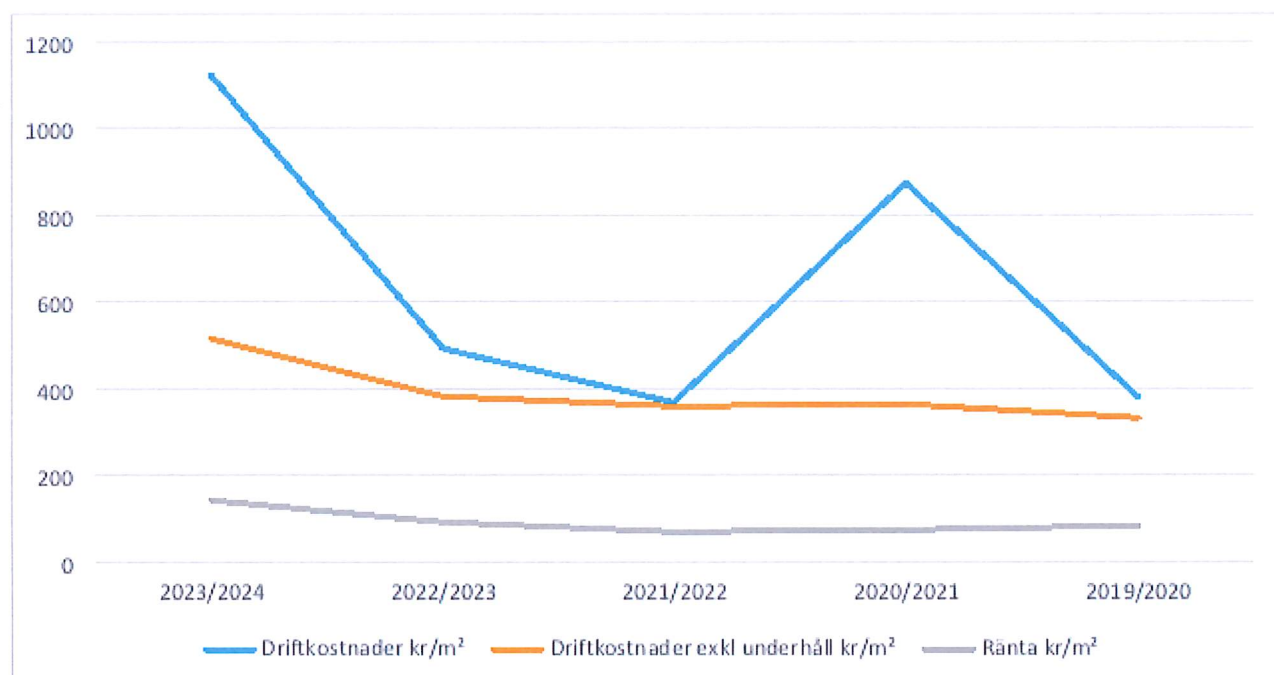
Lagstadgad energideklaration utfördes 2019. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 794	2 605	2 532	2 476	2 454
Resultat efter finansiella poster*	-1 289	369	693	-747	527
Årets resultat	-1 289	369	693	-747	527
Resultat exkl avskrivningar	245	614	938	-495	779
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-599	-66	258	-1 140	179
Balansomslutning	13 956	15 403	15 316	14 875	15 948
Årets kassaflöde	-1 211	315	682	-820	603
Soliditet %*	10	18	15	11	15
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	51	93	100	281	276
Likviditet %	656	696	568	479	560
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	96	96	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 009	938	912	891	889
Driftkostnader kr/kvm	1 120	492	366	871	376
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	513	383	357	364	330
Energikostnad kr/kvm*	274	244	222	212	207
Underhållsfond kr/kvm	760	1 058	919	679	950
Reservering till underhållsfond kr/kvm	309	249	249	236	219
Sparande kr/kvm*	225	334	352	326	331
Ränta kr/kvm	141	90	70	74	83
Skuldsättning kr/kvm*	4 425	4 501	4 501	4 601	4 701
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 425	4 501	4 501	4 601	4 701
Räntekänslighet %*	4,4	4,8	4,9	5,2	5,3
Genomsnittsränta	3,16	2,0	1,50	1,65	1,74

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 042	2 894 103	-604 919	369 344
Disposition enl. årsstämmobeslut			369 344	-369 344
Reservering underhållsfond		844 000	-844 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 660 254	1 660 254	
Årets resultat				-1 289 468
Vid årets slut	51 042	2 077 849	580 679	-1 289 468

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-235 574
Årets resultat	-1 289 468
Årets fondreservering enligt stadgarna	-844 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 660 254
Summa	-708 788

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 708 788**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 794 096	2 604 743
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 497	62 132
Summa rörelseintäkter		2 847 593	2 666 875
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4, 5	-3 549 241	-1 839 810
Personalkostnader	Not 6	-38 047	-36 268
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-245 111	-245 111
Summa rörelsekostnader		-3 832 398	-2 121 189
Rörelseresultat		-984 805	545 686
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	510
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	82 335	69 902
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-386 998	-246 754
Summa finansiella poster		-304 663	-176 342
Resultat efter finansiella poster		-1 289 468	369 344
Årets resultat		-1 289 468	369 344

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	11 022 308	11 267 419
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 022 308	11 267 419
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	25 500	25 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 500	25 500
Summa anläggningstillgångar		11 047 808	11 292 919
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	52	52
Övriga fordringar	Not 15	27 681	27 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	57 514	48 687
Summa kortfristiga fordringar		85 247	75 793
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 822 961	4 034 227
Summa kassa och bank		2 822 961	4 034 227
Summa omsättningstillgångar		2 908 207	4 110 020
Summa tillgångar		13 956 016	15 402 939

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 042	51 042
Fond för yttre underhåll		2 077 848	2 894 103
Summa bundet eget kapital		2 128 890	2 945 145
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		580 680	−604 919
Årets resultat		−1 289 468	369 344
Summa fritt eget kapital		−708 788	−235 574
Summa eget kapital		1 420 102	2 709 570
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 805 802	8 260 160
Summa långfristiga skulder		6 805 802	8 260 160
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 297 000	4 050 327
Leverantörsskulder	Not 19	376	1 493
Skatteskulder	Not 20	1 795	9 836
Övriga skulder	Not 21	9 215	9 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	421 726	361 901
Summa kortfristiga skulder		5 730 112	4 433 208
Summa eget kapital och skulder		13 956 016	15 402 939

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-984 805	545 686
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	245 111	245 111
	-739 694	790 797
Erhållen ränta	88 555	30 372
Erlagd ränta	-358 705	-234 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 009 844	586 235
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-15 674	23 725
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	21 937	-21 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 003 581	588 289
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-207 685	-272 904
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-207 685	- 272 904
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 211 266	315 386
Likvida medel vid årets början	4 034 227	3 718 841
Likvida medel vid årets slut	2 822 961	4 034 227

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	77
Fönsterbyte	Linjär	50
Standardförbättringar, renov. avlopp	Linjär	50
Markinventarier	Linjär	20
	Linjär	

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 727 982	2 535 413
Hyrer, lokaler	40 000	40 000
Hyrer, garage	19 320	19 320
Hyrer, p-platser	11 220	11 220
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 426	-1 210
Summa nettoomsättning	2 794 096	2 604 743

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	30 600	30 600
Övriga ersättningar	22 369	28 435
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-8
Återvunna fordringar	0	2 505
Övriga rörelseintäkter	540	600
Summa övriga rörelseintäkter	53 497	62 132

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-1 660 254	-298 876
Reparationer	-276 753	-67 040
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-71 899	-71 899
Försäkringspremier	-30 095	-37 895
Kabel- och digital-TV	-47 550	-50 747
Återbäring från Riksbyggen	500	3 900
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 934
Obligatoriska besiktningar	-84 203	-34 521
Bevakningskostnader	-10 992	-3 561
Snö- och halkbekämpning	-29 709	-18 375
Förbrukningsinventarier	-1 995	0
Vatten	-245 444	-202 960
Fastighetsel	-146 968	-110 241
Uppvärmning	-356 275	-353 631
Sophantering och återvinning	-100 873	-98 160
Summa driftskostnader	-3 062 510	-1 345 940

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-423 708	-421 110
IT-kostnader	-2 621	-10 485
Arvode, yrkesrevisorer	-18 938	-17 188
Övriga förvaltningskostnader	-16 708	-12 898
Kreditupplysningar	-1 445	-10 913
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 346	-7 403
Kontorsmateriel	-4 271	0
Telefon och porto	0	-8 985
Medlems- och föreningsavgifter	-2 295	-2 295
Bankkostnader	-3 399	-2 595
Summa övriga externa kostnader	-486 731	-493 870

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-504
Styrelsearvoden	-15 000	-15 000
Sammanträdesarvoden	-15 000	-14 450
Övriga kostnadsersättningar	0	-21
Pensionskostnader	0	-22
Sociala kostnader	-8 047	-6 271
Summa personalkostnader	-38 047	-36 268

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-176 095	-176 095
Avskrivning Markinventarier	-5 862	-5 862
Avskrivningar tillkommande utgifter	-63 154	-63 154
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-245 111	-245 111

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	510
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	510

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	85 108	3 910
Ränteintäkter från likviditetsplacering	-6 221	60 043
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 862	5 635
Övriga ränteintäkter	586	314
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	82 335	69 902

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-386 509	-246 754
Övriga räntekostnader	-489	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-386 998	-246 754

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	17 839 864	17 839 864
Mark	20 136	20 136
Standardförbättringar, fönsterbyte	3 157 694	3 157 694
Markinventarier	117 233	117 233
	21 134 927	21 134 927
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 134 927	21 134 927
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 237 565	-6 061 470
Standardförbättringar	-553 739	-490 586
Markinventarier	-76 204	-70 343
	-6 867 508	-6 622 399
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-176 095	-176 095
Årets avskrivning standardförbättringar	-63 154	-63 154
Årets avskrivning markinventarier	-5 862	-5 862
	-245 111	-245 111
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 112 619	-6 867 510
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Nedskrivningar byggnader	-3 000 000	-3 000 000
	-3 000 000	-3 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 022 308	11 267 419
Varav		
Byggnader	11 002 172	11 247 283
Mark	20 136	20 136

Taxeringsvärden

Bostäder	23 083 000	23 083 000
Lokaler	265 000	265 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>18 865 000</i>	<i>18 865 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 483 000</i>	<i>4 483 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	33 125	33 125
	33 125	33 125
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 125	33 125
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-33 125	-33 125
	-33 125	-33 125
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	25 500	25 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	25 500	25 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	52	52
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	52	52

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	27 681	27 054
Summa övriga fordringar	27 681	27 054

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	42 466	48 687
Förutbetalda försäkringspremier	15 047	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 514	48 687

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	1 295 292	3 211 014
Transaktionskonto	1 527 669	823 213
Summa kassa och bank	2 822 961	4 034 227

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	12 102 802	12 310 487
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 285 000	-3 842 642
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 000	-207 685
Långfristig skuld vid årets slut	6 805 802	8 260 160

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2023-12-25	3 907 861,00	-3 907 861,00	0,00	0,00
SWEDBANK		2024-08-28	195 685,00	0,00	195 685,00	0,00
SWEDBANK	1,44%	2025-06-18	5 285 000,00	0,00	0,00	5 285 000,00
SWEDBANK	4,28%	2027-12-22	2 921 941,00	0,00	12 000,00	2 909 941,00
SWEDBANK	4,83%	2028-09-25	0,00	3 907 861,00	0,00	3 907 861,00
Summa			12 310 487,00	0,00	207 685,00	12 102 802,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 12 000kr 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 6 805 802kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	376	1 493
Summa leverantörsskulder	376	1 493

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	1 795	9 836
Summa skatteskulder	1 795	9 836

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	9 125	9 125
Skuld sociala avgifter och skatter	181	180
Clearing	-91	347
Summa övriga skulder	9 215	9 651

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	66 069	37 776
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	-8 270	0
Upplupna elkostnader	10 901	14 977
Upplupna vattenavgifter	47 264	36 836
Upplupna värmekostnader	37 896	37 350
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	2 246
Upplupna styrelsearvoden	38 047	29 378
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	229 818	203 337
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	421 726	361 901

Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	17 585 000	17 585 000

Ansvarsförbindelser

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

Styrelsens underskrifter

2024-12-06

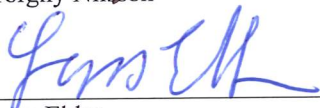
Ort och datum



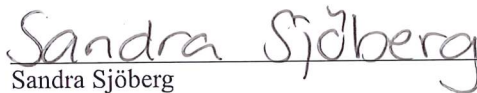
Torgny Nilsson



Helene Magnusson



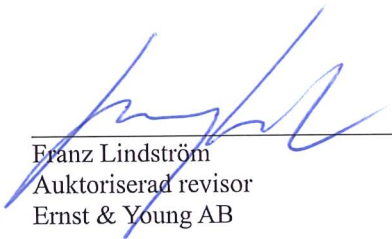
Lars Ehlén



Sandra Sjöberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 december 2024

Ernst & Young AB



Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nybrohus nr 2 org.nr 732400-1978

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Riksbyggen Bostadsrättsförening Nybrohus nr 2 för år 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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. Risker 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.
- 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Nybrohus nr 2 för år 2023-09-01 - 2024-08-31, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 och 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 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 tryggsamt 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 vi 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 vår professionella 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 21 december 2024

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 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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	2024-08-31	2023-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 062 510	1 345 940
Övriga externa kostnader	486 731	493 870
Personalkostnader	38 047	36 268
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	245 111	245 111
Finansiella poster	304 663	176 342
Summa kostnader	4 137 061	2 297 531
Driftkostnadsfördelning		
Belopp i kr	2023	2022
Rabatt/återbäring från RB	-500	-3 900
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1 934
Obligatoriska besiktningkostnader	21 031	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	18 323	0
Hissbesiktning	44 849	34 521
Bevakningskostnader jour	10 992	3 561
Snö- och halkbekämpning	29 709	18 375
Rep bostäder utg för köpta tj	20 290	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2 669	4 072
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	12 698	7 562
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	101 955	26 801
Rep install utg för köpta tj Värme	581	1 988
Rep install utg för köpta tj Ventilation	9 307	5 649
Rep install utg för köpta tj El	8 813	10 325
Rep install utg för köpta tj Hissar	111 263	7 256
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	2 558
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	9 177	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	830
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	76 216
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	151 400
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	52 441	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	42 656	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	35 175	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	36 250
UH installationer utg för köpta tj Hissar	1 529 982	35 009
Fastighetsel	146 968	110 241
Uppvärmning	356 275	353 631
Vatten	245 444	202 960
Sophämtning	100 186	98 160
Extra sophämtning	688	0
Fastighetsförsäkring	30 095	37 895
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	47 550	50 747
Fastighetsskatt	71 899	71 899
Förbrukningsmaterial	1 995	0
Summa driftkostnader	3 062 510	1 345 940

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	2 735 kr/kvm	2 735 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Bevakningskostnader jour	4	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	17	19
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	54	40
Fastighetsförsäkring	11	14
Fastighetsskatt	26	26
Fastighetsskötsel grund	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	0
Hissbesiktning	16	13
Laddstolpe/övrig vidarefakturerad el	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	7	0
Obligatoriska besiktningarkostnader	8	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	7	0
Rep bostäder utg för köpta tj Golv	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5	3
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	1
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	3	0
Rep install utg för köpta tj El	3	4
Rep install utg för köpta tj Hissar	41	3
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	37	10
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	2
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Snö- och halkbekämpning	11	7
Sophämtning	37	36
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	19	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	55
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	16	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	28
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	13
UH installationer utg för köpta tj Hissar	559	13
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	13	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH lokaler utg för köpta tj Golv	0	0
Uppvärmning	130	129
Vatten	90	74
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga kostnader för rep och UH	0	0
Summa driftkostnader	1 119,75	492,12

RBF Nybrohus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Nybrohus nr 2 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

