Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Nybrohus nr 2
Org nr: 732400-1978



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Nybrohus nr 2

Datum Måndagen den 26 februari 2024

Dagordning § 59 i stadgarna

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nybrohus nr 2 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.

Föreningen har sitt säte i Nybro kommun.

Årets resultat är 369 344kr. Med hänsyn taget till avsättning underhållsfond 680 000kr och ianspråkstagande avunderhållsfond 298 876kr visar ett underskott på 11 780kr. El och vatten har ökat litegrann jämfört mot budget.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 100% till 93%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 568% till 696%.

I resultatet ingår avskrivningar med 245 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 614 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 fövaltning
Riksbyggen	Teknisk förvalning (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 67 tkr och planerat underhåll för 299 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 17 434 657kr för de närmaste 10 åren. Det motsvarar en årlig genomsnittlig underhållskostnad på ca 1 743 000kr per år (637,29 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 680 tkr (248,62 kr/m²).
Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på ca 28 000 000kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
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	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning av källare, Tvättstuga	227 616
Hissar och närvarobelysning på vindar	71 259

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 Ehlm	Vice ordförande	2025
Sandra Sjöberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Stjerna	Suppleant	2024
Linda-Marie Erlandsson	Suppleant	2024
Yvonne Josefsson	Suppleant	2025
Stefan Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Valberedning
Styrelsen

Vicevärd
Riksbyggen, Stefan Johansson

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 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 3,0%.

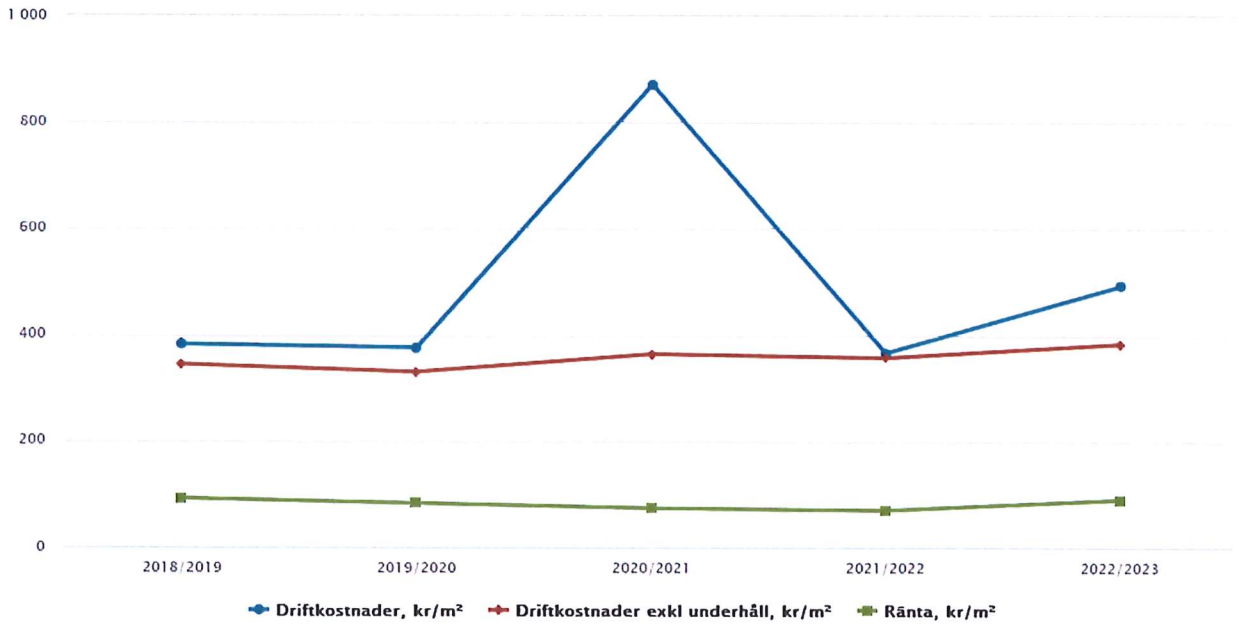
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2023-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 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 (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 605	2 532	2 476	2 454	2 379
Resultat efter finansiella poster	369	693	−747	527	434
Årets resultat	369	693	−747	527	434
Resultat exklusive avskrivningar	614	938	−495	779	685
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	−66	258	−1 140	179	155
Avsättning till underhållsfond kr/m²	249	249	236	219	194
Balansomslutning	15 403	15 316	14 875	15 948	15 616
Soliditet %	18	15	11	15	12
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	93	100	281	276	0
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	696	568	479	560	537
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	927	900	878	878	853
Driftkostnader, kr/m²	492	366	871	376	382
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	383	357	364	330	344
Ränta, kr/m²	90	70	74	83	92
Underhållsfond, kr/m²	1 058	919	679	950	776
Lån, kr/m²	4 501	4 501	4 601	4 800	4 950
Genomsnittsränta	2	1,50	1,65	1,74	1,85



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 042	0	0	2 512 978	−917 175	693 381
Disposition enl. årsstämmobeslut					693 381	−693 381
Reservering underhållsfond				680 000	−680 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−298 876	298 876	
Årets resultat						369 344
Vid årets slut	**51 042**	**0**	**0**	**2 894 102**	**−604 918**	**369 344**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−223 794
Årets resultat	369 344
Årets fondavsättning enligt stadgarna	−680 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	298 876
Summa	**−235 574**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 235 574**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 604 743	2 531 872
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 132	55 894
Summa rörelseintäkter		**2 666 875**	**2 587 766**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4, 5	−1 839 810	−1 446 223
Personalkostnader	Not 6	−36 268	−28 330
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−245 111	−245 111
Summa rörelsekostnader		**−2 121 189**	**−1 719 662**
Rörelseresultat		**545 686**	**868 103**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	510	2 448
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	69 902	14 307
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−246 754	−191 477
Summa finansiella poster		**−176 342**	**−174 722**
Resultat efter finansiella poster		**369 344**	**693 381**
Årets resultat		**369 344**	**693 381**

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	11 267 419	11 512 529
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**11 267 419**	**11 512 529**
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		**11 292 919**	**11 538 029**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	52	3 079
Övriga fordringar	Not 15	27 054	26 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	48 687	29 659
Summa kortfristiga fordringar		**75 793**	**59 478**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 034 227	3 718 841
Summa kassa och bank		**4 034 227**	**3 718 841**
Summa omsättningstillgångar		**4 110 020**	**3 778 320**
Summa tillgångar		**15 402 939**	**15 316 349**

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 042	51 042
Fond för yttre underhåll		2 894 103	2 512 978
Summa bundet eget kapital		**2 945 145**	**2 564 020**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−604 919	−917 175
Årets resultat		369 344	693 381
Summa fritt eget kapital		**−235 574**	**−223 794**
Summa eget kapital		**2 709 570**	**2 340 226**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 260 160	9 192 765
Summa långfristiga skulder		**8 260 160**	**9 192 765**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 050 327	3 390 626
Leverantörsskulder	Not 19	1 493	55 604
Skatteskulder	Not 20	9 836	8 245
Övriga skulder	Not 21	9 651	13 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	361 901	315 721
Summa kortfristiga skulder		**4 433 208**	**3 783 358**
Summa eget kapital och skulder		**15 402 939**	**15 316 349**

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	77
Fönsterbyte	Linjär	50
Standardförbättringar, renov. avlopp	Linjär	50
Markinventarier	Linjär	20

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	2 535 413	2 462 597
Hyror, lokaler	40 000	40 000
Hyror, garage	19 320	19 320
Hyror, p-platser	11 220	11 220
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−1 210	−1 265
Summa nettoomsättning	**2 604 743**	**2 531 872**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	30 600	30 600
Övriga ersättningar	28 435	12 199
Öresutj.	−8	−4
Återvunna fordringar	2 505	1 768
Övriga rörelseintäkter	600	11 331
Summa övriga rörelseintäkter	**62 132**	**55 894**

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	−298 876	−23 234
Reparationer	−67 040	−63 563
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−71 899	−72 691
Försäkringspremier	−37 895	−33 588
Kabel- och digital-TV	−50 747	−49 854
Återbäring från Riksbyggen	3 900	5 100
Systematiskt brandskyddsarbete	−1 934	0
Obligatoriska besiktningar	−34 521	−30 593
Bevakningskostnader	−3 561	−2 798
Snö- och halkbekämpning	−18 375	−24 404
Förbrukningsmaterial	0	−649
Driftkostnader	0	−7 254
Vatten	−202 960	−172 549
Fastighetsel	−110 241	−84 054
Uppvärmning	−353 631	−349 919
Sophantering och återvinning	−98 160	−90 754
Summa driftskostnader	**−1 345 940**	**−1 000 805**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode	−421 110	−394 961
IT-kostnader	−10 485	−9 555
Arvode, yrkesrevisorer	−17 188	−15 438
Övriga förvaltningskostnader	−12 898	−7 739
Juridiska kostnader	−10 913	−251
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−7 403	−12 198
Telefon och porto	−8 985	0
Medlems- och föreningsavgifter	−2 295	−2 805
Bankkostnader	−2 595	−2 472
Summa övriga externa kostnader	**−493 870**	**−445 418**

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga löner	−504	0
Styrelsearvoden	−15 000	−22 000
Sammanträdesarvoden	−14 450	0
Övriga kostnadsersättningar	−21	0
Pensionskostnader	−22	0
Sociala kostnader	−6 271	−6 330
Summa personalkostnader	**−36 268**	**−28 330**

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	510	2 448
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**510**	**2 448**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 910	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	60 043	11 237
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5 635	3 070
Övriga ranteintakter	314	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**69 902**	**14 307**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−246 754	−191 477
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−246 754**	**−191 477**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
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**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−6 061 470	−5 885 375
Standardförbättringar	−490 586	−427 432
Markinventarier	−70 343	−64 481
	−6 622 399	**−6 377 288**
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	**−6 867 510**	**−6 622 399**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Nedskrivningar byggnader	−3 000 000	−3 000 000
	−3 000 000	**−3 000 000**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**11 267 419**	**11 512 528**
Varav		
Byggnader	11 247 283	11 492 392
Mark	20 136	20 136

Taxeringsvärden		
Bostäder	23 083 000	23 083 000
Lokaler	265 000	265 000
Totalt taxeringsvärde	**23 348 000**	**23 348 000**
varav byggnader	*18 865 000*	*18 865 000*
varav mark	*4 483 000*	*4 483 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	33 125	33 125
	33 125	**33 125**
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

	2023-08-31	2022-08-31
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

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	52	3 079
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**52**	**3 079**

Not 15 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	27 054	26 740
Summa övriga fordringar	**27 054**	**26 740**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	48 687	8 647
Förutbetalda försäkringspremier	0	276
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	14 919
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	5 818
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**48 687**	**29 659**

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	3 211 014	2 991 010
Transaktionskonto	823 213	727 831
Summa kassa och bank	**4 034 227**	**3 718 841**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	12 310 487	12 583 391
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 842 642	-3 117 626
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-207 685	-273 000
Långfristig skuld vid årets slut	**8 260 160**	**9 192 765**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	6,59%	2024-05-30	456 589,00	0,00	260 904,00	195 685,00
SWEDBANK	1,3%	2023-09-25	3 907 861,00	0,00	0,00	3 907 861,00
SWEDBANK	1,44%	2025-06-18	5 285 000,00	0,00	0,00	5 285 000,00
SWEDBANK	4,28%	2027-12-22	2 933 941,00	0,00	12 000,00	2 921 941,00
Summa			**12 583 391,00**	**0,00**	**272 904,00**	**12 310 487,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 207 685kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån som ska villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 194 941 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	1 493	55 604
Summa leverantörsskulder	**1 493**	**55 604**

Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	9 836	8 245
Summa skatteskulder	**9 836**	**8 245**

Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	9 125	9 125
Skuld sociala avgifter och skatter	180	0
Oidentifierade inbetalningar	347	4 037
Summa övriga skulder	**9 651**	**13 162**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	37 776	25 956
Upplupna driftskostnader	0	19 700
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 500
Upplupna elkostnader	14 977	11 018
Upplupna vattenavgifter	36 836	14 487
Upplupna värmekostnader	37 350	17 916
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	2 246	0
Upplupna styrelsearvoden	29 378	21 986
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	203 337	203 158
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**361 901**	**315 721**

Ställda säkerheter	**2023-08-31**	**2022-08-31**
Fastighetsinteckningar	17 585 000	17 585 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

2023-11-06 Nybro

Ort och datum

Torgny Nilsson

Helene Magnusson

Lars Ehlm

Sandra Sjöberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 december 2023

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Nybrohus nr 2 org.nr 732400-1978

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Nybrohus nr 2 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Nybrohus nr 2 för år 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar den 2 december 2023

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

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

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

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

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

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-08-31	2022-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 345 940	1 000 805
Övriga externa kostnader	493 870	445 418
Personalkostnader	36 268	28 330
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	245 111	245 111
Finansiella poster	176 342	174 722
Summa kostnader	**2 297 531**	**1 894 384**

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Rabatt/återbäring från RB	−3 900	−5 100
Systematiskt brandskyddsarbete	1 934	0
Hissbesiktning	34 521	30 593
Bevakningskostnader jour	3 561	2 798
Snö- och halkbekämpning	18 375	24 404
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4 072	5 313
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	7 562	10 797
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	26 801	23 214
Rep install utg för köpta tj Värme	1 988	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5 649	6 778
Rep install utg för köpta tj El	10 325	8 209
Rep install utg för köpta tj Hissar	7 256	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2 558	4 791
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	1 552
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	830	1 045
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	1 866
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	76 216	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	151 400	0
UH installationer utg för köpta tj El	36 250	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	35 009	23 234
Fastighetsel	110 241	84 054
Uppvärmning	353 631	349 919
Vatten	202 960	172 549
Sophämtning	98 160	90 754
Fastighetsförsäkring	37 895	33 588
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	50 747	49 854
Fastighetsskatt	71 899	72 691
Förbrukningsmaterial	0	649
Övriga kostnader för rep och UH	0	7 254
Summa driftkostnader	**1 345 940**	**1 000 805**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-08-31	2022-08-31
BOA	2 735 kr/kvm	2 735 kr/kvm

Belopp i kr	2022	2021
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	1	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	19	18
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	40	31
Fastighetsförsäkring	14	12
Fastighetsskatt	26	27
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	0	0
Hissbesiktning	13	11
Hushållsel	0	0
Obligatoriska besiktningskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	−1	−2
Rep bostäder utg för köpta tj	0	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 Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	4
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	2
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep install utg för köpta tj El	4	3
Rep install utg för köpta tj Hissar	3	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	2
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	10	8
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2	2
Rep install utg för köpta tj Värme	1	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	1
Rep och UH av installationer	0	0
Snö- och halkbekämpning	7	9
Sophämtning	36	33
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	55	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	28	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	13	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	13	8
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH lokaler utg för köpta tj Golv	0	0
Uppvärmning	129	128
Vatten	74	63
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga kostnader för rep och UH	0	3
Summa driftkostnader	**492,12**	**365,92**

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

Riksbyggen
Rum för hela livet