Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Nybrohus nr 3
Org nr: 7324001994



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nybrohus nr 3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 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 501 301 kr. Med hänsyn tagit till avsättning av underhållsfond 1 081 000kr och ianspråkstagande av underhållsfond 253 326kr visar ett underskott på 326 373kr. Vatten och fjärrvärme har ökat litegrann jämfört med föregående år. Reparationer och underhåll har minskat jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 117% till 51%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 401% till 494%.

I resultatet ingår avskrivningar med 481 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 983 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten kv. Vargen 1 och 2 i Nybro kommun. På fastigheten finns 4 st byggnader med 86 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1953, 1955. Fastighetens adress är Göljemålagatan 16 och 18 samt Jakobsgatan 21.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	9
1 rum och kök	9
2 rum och kök	57
3 rum och kök	11

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal garage	13
Antal p-platser	42

Total tomtarea	7 820 m²
Bostäder bostadsrätt	4 582 m²
Total bostadsarea	4 582 m²
Lokaler bostadsrätt	157 m²
Total lokalarea	157 m²

Årets taxeringsvärde	20 841 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 841 000 kr

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (underhållsplan, brandskyddsarbete)
Riksbyggen	Energi (driftövervakning., ventilation, värme)
Riksbyggen	Trygghetsjour
Emilssons fastighetsservice	Fastighetsskötsel, vicevärd
Telia	Bredband, TV och Telefoni

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 109 tkr och planerat underhåll för 253 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 14 553 582kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 455 000 kr (317,55 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 081 000 kr (235,92 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Stam- och badrumsrenovering	1986/1987
Fönsterbyte	1986/1987
Takrenovering	2011/2012
Målning trapphus och källargolv	2015/2016
Byte termostater/stamventiler	2015/2016
Byte takfläktar	2015/2016
Byte LED-belysning i källare och vindar	2017/2018
Fasad, Jakobsgatan 21A och 21B samt gaveln, Göljemålagatan 18A och B	2020/2021
Källardörrar	2020/2021
Byte ytterdörrar och montering skärmtak	2021/2022
Markytor	2021/2022
Garageportar	2021/2022
Installation, passersystem	2021/2022
Huskropp utvändigt	2022/2023
Markytor	2022/2023

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	27 990
Huskropp utvändigt	225 336

Planerat underhåll
Balkonger - renovering

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bernhard Neuman	Ordförande	2026
Lena Danielsson	Vice ordförande	2025
Benny Johansson	Ledamot	2026
Monica Axelsson	Ledamot	2025
Gert Franzén	Ledamot	2026
Sandra Sjöberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Karlsson	Suppleant	2025
Carl Johansson	Suppleant	2025
Lars Holmberg	Suppleant	2026
Hans Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning
Styrelsen

Vicevärd
Jonas Emilsson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 98 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-10-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 9 % från och med 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 927 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 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

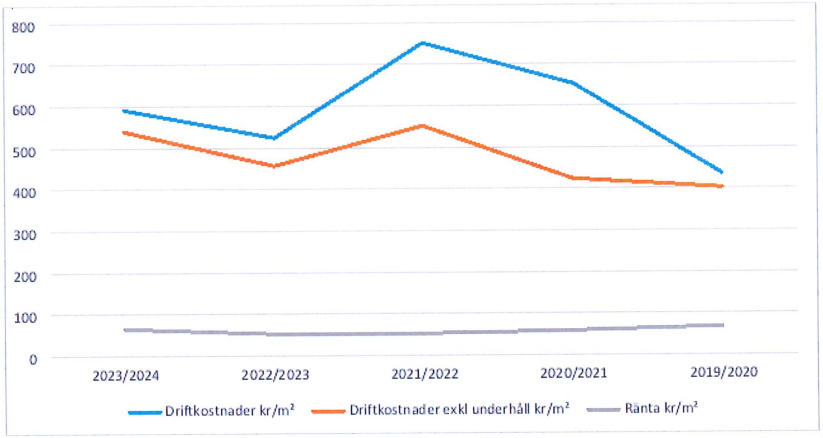
Lagstadgad energideklaration utfördes 2019. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Föreningen har bytt till LED belysning i trapphusen och källarna i förhoppning om att spara energi.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 422	4 224	4 075	4 053	3 966
Resultat efter finansiella poster*	501	473	−136	−229	635
Årets resultat	501	473	−136	−229	635
Resultat exkl avskrivningar	983	954	277	180	1 037
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−98	154	−523	−620	337
Balansomslutning	21 033	21 080	20 883	21 374	21 850
Årets kassaflöde	412	615	−766	−121	577
Soliditet %*	22	20	18	18	19
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	494	401	378	449	498
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	51	117	0	0	0
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	96	85	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	922	879	848	846	827
Driftkostnader kr/kvm	592	524	747	649	434
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	539	456	548	421	401
Energikostnad kr/kvm*	248	229	215	207	202
Underhållsfond kr/kvm	997	822	720	751	789
Reservering till underhållsfond kr/kvm	228	169	169	169	148
Sparande kr/kvm*	261	269	258	266	251
Ränta kr/kvm	63	51	52	57	66
Skuldsättning kr/kvm*	3 285	3 369	3 448	3 527	3 598
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 285	3 369	3 448	3 527	3 519
Räntekänslighet %*	3,6	3,8	4,1	4,2	4,3
Genomsnittsränta	1,9	1,5	1,49	1,59	1,80

* 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	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	103 346	25 000	3 896 012	−295 837	472 811
Disposition enl. årsstämmobeslut				472 811	−472 811
Reservering underhållsfond			1 081 000	−1 081 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−253 326	253 326	
Årets resultat					501 301
Vid årets slut	**103 346**	**25 000**	**4 723 686**	**−650 700**	**501 301**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	176 974
Årets resultat	501 301
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 081 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	253 326
Summa	**−149 399**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 149 399**

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	4 421 503	4 224 163
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 075	116 941
Summa rörelseintäkter		**4 475 579**	**4 341 105**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4, 5	−3 181 400	−3 108 978
Personalkostnader	Not 6	−71 961	−74 476
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−481 415	−481 415
Summa rörelsekostnader		**−3 734 777**	**−3 664 869**
Rörelseresultat		**740 802**	**676 235**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	58 431	33 367
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−297 933	−239 911
Summa finansiella poster		**−239 501**	**−203 424**
Resultat efter finansiella poster		**501 301**	**472 811**
Årets resultat		**501 301**	**472 811**

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 707 517	15 108 441
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	560 803	641 294
Summa materiella anläggningstillgångar		**15 268 320**	**15 749 735**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	156 000	156 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**156 000**	**156 000**
Summa anläggningstillgångar		**15 424 320**	**15 905 735**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	26 836	44 549
Övriga fordringar	Not 15	13 837	13 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	138 478	99 199
Summa kortfristiga fordringar		**179 151**	**157 167**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 429 730	5 017 568
Summa kassa och bank		**5 429 730**	**5 017 568**
Summa omsättningstillgångar		**5 608 881**	**5 174 735**
Summa tillgångar		**21 033 201**	**21 080 470**

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		128 346	128 346
Fond för yttre underhåll		4 723 686	3 896 012
Summa bundet eget kapital		**4 852 032**	**4 024 358**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−650 700	−295 837
Årets resultat		501 301	472 811
Summa fritt eget kapital		**−149 399**	**176 974**
Summa eget kapital		**4 702 633**	**4 201 332**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 309 301	12 441 190
Summa långfristiga skulder		**5 309 301**	**12 441 190**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 260 335	3 524 185
Leverantörsskulder	Not 19	133 651	186 832
Skatteskulder	Not 20	10 674	30 648
Övriga skulder	Not 21	190 000	187 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	426 606	508 982
Summa kortfristiga skulder		**11 021 266**	**4 437 947**
Summa eget kapital och skulder		**21 033 201**	**21 080 470**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		740 802	676 235
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	Not 7	481 415	481 415
		1 222 217	**1 157 650**
Erhållen ränta		58 431	33 367
Erlagd ränta		−297 933	−239 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**982 715**	**951 106**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)		−21 982	−63 820
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)		−152 831	99 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**807 902**	**987 183**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån	Not 18	-395 739	−375 167
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**−395 739**	**−375 167**
ÅRETS KASSAFLÖDE			
Årets kassaflöde		412 163	615 398
Likvida medel vid årets början		5 017 568	4 402 169
Likvida medel vid årets slut		5 429 730	5 017 568

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	86
Standardförbättringar	Linjär	75
Takbyte	Linjär	50
Miljöhus	Linjär	25
Maskiner och inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 246 947	4 047 843
Årsavgifter, lokaler	138 516	132 020
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	−14 460	−14 460
Hyror, lokaler	29 828	24 996
Hyror, garage	54 444	54 444
Hyror, p-platser	39 960	39 840
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−10 832	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−2 900	−520
Rabatter	−60 000	−60 000
Summa nettoomsättning	**4 421 503**	**4 224 163**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga ersättningar	52 699	70 852
Öresutj.	−4	−3
Erhållna statliga bidrag, elstöd	0	44 112
Övriga rörelseintäkter	1 380	1 980
Summa övriga rörelseintäkter	**54 075**	**116 941**

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	−253 326	−318 430
Reparationer	−108 565	−121 527
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−108 750	−108 750
Försäkringspremier	−52 127	−66 291
Kabel- och digital-TV	−237 634	0
Återbäring från Riksbyggen	300	2 600
Obligatoriska besiktningar	−34 775	0
Bevakningskostnader	−6 656	−1 649
Snö- och halkbekämpning	−15 000	−18 782
Övriga förvaltningskostnader	−4 873	−4 758
Förbrukningsmaterial	−55 890	−24 706
Vatten	−338 509	−276 035
Fastighetsel	−176 638	−184 037
Uppvärmning	−659 995	−623 209
Sophantering och återvinning	−134 021	−133 304
Fastighetsskötsel	−619 483	−602 234
Summa driftskostnader	**−2 805 941**	**−2 481 112**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode	−277 313	−264 376
Annonsering och reklam	0	−4 029
IT-kostnader	−11 494	−252 563
Arvode, yrkesrevisorer	−17 688	−15 938
Övriga förvaltningskostnader	0	−9 956
Kreditupplysningar	−5 426	−2 890
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−16 589	−29 474
Representation	−1 642	0
Kontorsmateriel	−7 355	0
Telefon och porto	0	−8 985
Medlems- och föreningsavgifter	−3 870	−8 070
Bankkostnader	−4 594	−3 459
Övriga externa kostnader	−29 490	−28 126
Summa övriga externa kostnader	**−375 459**	**−627 866**

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	−19 500	−19 500
Sammanträdesarvoden	−38 000	−49 404
Sociala kostnader	−14 461	−5 572
Summa personalkostnader	**−71 961**	**−74 476**

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	−27 103	−27 103
Avskrivningar tillkommande utgifter	−373 821	−373 821
Avskrivning Maskiner och inventarier	−12 627	−12 627
Avskrivning Installationer	−67 864	−67 864
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−481 415**	**−481 415**

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	3 120
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**3 120**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	43 680	9 618
Ränteintäkter från likviditetsplacering	13 623	23 550
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 128	37
Övriga ränteintäkter	0	162
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**58 431**	**33 367**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−297 747	−239 911
Övriga räntekostnader	−186	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−297 933**	**−239 911**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	2 330 872	2 330 872
Mark	42 128	42 128
Anslutningsavgifter	102 770	102 770
Standardförbättringar	23 597 797	23 597 797
	26 073 567	**26 073 567**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**26 073 567**	**26 073 567**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−1 835 777	−1 808 674
Anslutningsavgifter	−102 770	−102 770
Standardförbättringar	−9 026 579	−8 652 758
	−10 965 126	**−10 564 202**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−27 103	−27 103
Årets avskrivning standardförbättringar	−373 821	−373 821
	−400 924	**−400 924**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−11 366 050**	**−10 965 126**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**14 707 517**	**15 108 441**
Varav		
Byggnader	14 137 381	15 677 093
Mark	42 128	42 128

Taxeringsvärden		
Bostäder	35 400 000	35 400 000
Lokaler	255 000	255 000
Totalt taxeringsvärde	**35 655 000**	**35 655 000**
varav byggnader	*28 255 000*	*28 255 000*
varav mark	*7 400 000*	*7 400 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	159 786	159 786
	159 786	**159 786**
Årets anskaffningar		
Installationer låssystem	678 644	678 644
	678 644	**678 644**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**838 430**	**838 430**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer låssystem	-67 864	
Maskiner och inventarier	−129 271	−116 645
	−197 136	**−116 645**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	−12 627	−12 627
Installationer låssystem	-67 864	−67 864
	−80 491	**−80 491**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-277 627**	**-197 136**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**560 803**	**641 294**
Varav		
Maskiner och inventarier	560 803	641 294

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	156 000	156 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**156 000**	**156 000**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	26 836	44 549
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**26 836**	**44 549**

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	13 837	13 419
Summa övriga fordringar	**13 837**	**13 419**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	38 295	24 672
Förutbetalda försäkringspremier	26 063	0
Förutbetalda driftkostnader	0	21 586
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 812	50 597
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	19 964	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 344	2 344
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**138 478**	**99 199**

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	2 998 267	2 956 000
Transaktionskonto	2 431 464	2 061 568
Summa kassa och bank	**5 429 730**	**5 017 568**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	15 569 636	15 965 375
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 884 890	-3 149 018
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−375 445	−375 167
Långfristig skuld vid årets slut	**5 309 301**	**12 441 190**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-02-23	3 231 346,00	−3 169 600,00	61 746,00	0,00
SWEDBANK	4,97%	2024-11-28	0,00	3 169 600,00	41 164,00	3 128 436,00
SWEDBANK	1,60%	2024-12-20	3 845 614,00	0,00	44 000,00	3 801 614,00
SWEDBANK	1,45%	2025-04-25	3 208 892,00	0,00	84 444,00	3 124 448,00
SWEDBANK	1,17%	2025-11-25	2 768 563,00	0,00	2 665,00	2 765 898,00
SWEDBANK	1,38%	2026-04-24	2 910 960,00	0,00	161 720,00	2 749 240,00
Summa			**15 965 375,00**	**0,00**	**395 739,00**	**15 569 636,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 375 445 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har tre lån som ska villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 309 301 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	133 651	186 832
Summa leverantörsskulder	**133 651**	**186 832**

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	10 674	30 648
Summa skatteskulder	**10 674**	**30 648**

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	190 038	187 305
Skuld sociala avgifter och skatter	−3	−5
Clearing	−36	0
Summa övriga skulder	**190 000**	**187 300**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	13 777
Upplupna räntekostnader	18 827	31 626
Upplupna elkostnader	11 779	13 947
Upplupna vattenavgifter	31 592	26 849
Upplupna värmekostnader	33 694	33 759
Upplupna styrelsearvoden	0	56 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	330 713	333 024
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**426 606**	**508 982**

Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	23 799 000	23 799 000

Styrelsens underskrifter

Nybro 5/11 -24
Ort och datum

Bernhard Neuman

Lena Danielsson

Benny Johansson

Gert Franzén

Monica Axelsson
Monica Axelsson

Sandra Sjöberg
Sandra Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 november 2024

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Building a better working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Nybrohus nr 3 för år 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 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 3 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 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 26 november 2024

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 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	2 805 941	2 481 112
Övriga externa kostnader	375 459	627 866
Personalkostnader	71 961	74 476
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	481 415	481 415
Finansiella poster	239 501	203 424
Summa kostnader	**3 974 278**	**3 868 294**

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel grund	619 483	602 234
Rabatt/återbäring från RB	−300	−2 600
Obligatoriska besiktningskostnader	34 775	0
Bevakningskostnader	6 656	0
Bevakningskostnader jour	0	1 649
Snö- och halkbekämpning	15 000	18 782
Rep bostäder utg för köpta tj	0	1 138
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	11 000
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	27 247	4 311
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	6 678	1 345
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4 591	12 731
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1 319
Rep install utg för köpta tj El	23 613	40 746
Rep install utg för köpta tj Låssystem	6 658	2 875
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	38 635	27 667
Rep markytor utg för köpta tj	1 143	12 476
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	5 919
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	27 990	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	31 764
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	225 336	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	180 311
UH Markytor utg för köpta tj	0	106 355
Fastighetsel	176 638	184 037
Uppvärmning	659 995	623 209
Vatten	338 509	276 035
Sophämtning	134 021	133 304
Fastighetsförsäkring	52 127	66 291
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	237 634	0
Övriga fastighetskostnader	4 873	4 758
Fastighetsskatt	108 750	108 750
Förbrukningsinventarier	3 312	12 514
Förbrukningsmaterial	52 578	12 192
Summa driftkostnader	**2 805 941**	**2 481 112**

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	4 582 kr/kvm	4 582 kr/kvm

Belopp i kr	2023	2022
Bevakningskostnader	1	0
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	52	0
Fastighetsel	39	40
Fastighetsförsäkring	11	14
Fastighetsskatt	24	24
Fastighetsskötsel grund	135	131
Förbrukningsinventarier	1	3
Förbrukningsmaterial	11	3
Försäkringsskador	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningskostnader	8	0
Rabatt/återbäring från RB	0	−1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	2
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	6	1
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	8	6
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep install utg för köpta tj El	5	9
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	3
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	1
Rep och UH av installationer	0	0
Snö- och halkbekämpning	3	4
Sophämtning	29	29
Sotning	0	0
Statuskontroll	0	0
UH Garage utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	6	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	49	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	39
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	7
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	23
Uppvärmning	144	136
Vatten	74	60
Övriga fastighetskostnader	1	1
Övriga kostnader för rep och UH	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	**612,38**	**541,49**

RBF Nybrohus nr 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Nybrohus nr 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet