Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Nybrohus nr 1
Org nr: 732400-1911



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nybrohus nr 1 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 med hänsyn tagit till avsättning av underhållsfond 200 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 465 408kr visar på ett underskott på 149 933 kr.

Upplysning vid förlust
Föreningen redovisar en förlust på grund av renovering utav en av hissarna i fastigheterna.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 245% till 94%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 245% till 102%.

I resultatet ingår avskrivningar med 82 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −333 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten kv Skräddaren i Nybro kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adress är Sveaplansgatan 5 och 7.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2

Total tomtarea	1 675 m²
Bostäder bostadsrätt	1 249 m²
Total bostadsarea	1 249 m²

Årets taxeringsvärde	11 828 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 828 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (underhållsplanering, brandskydd, vicevärd)
Riksbyggen	Fastighetssktösel/lokalvård
Riksbyggen	Fastighetsdrift (vent.,driftövervakning, jour, trygghtsjour)
Schindler Hiss AB	Hissar
Kiwa Sweden AB	Hissar
Telia	Kabel-TV
Kalmar Energi	El

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 191 tkr och planerat underhåll för 465 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 931 828kr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 893 183kr (715 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 200 000kr (160 kr/kvm). Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på 14 976 834kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byre värmeväxlare, pumpar samt ny drfitövervakning i undercentralen	2020/2021
Elinstallation	2021/2022
Hissar	2021/2022
Dörrar och portar	2021/2022
Ombyggnad hiss	2022/2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ombyggnad hiss	465 408

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Juliette Liljås	Ordförande	2025
Marie Jönsson	Sekreterare	2026
Ann Liljås	Ledamot	2025
Sandra Sjöberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gudrun Schygge	Suppleant	2025
Heike Karenryd	Suppleant	2025
Karin Brinert	Suppleant	2026
Stefan Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning
Styrelsen

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 29 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-10-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2024-10-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 176 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 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

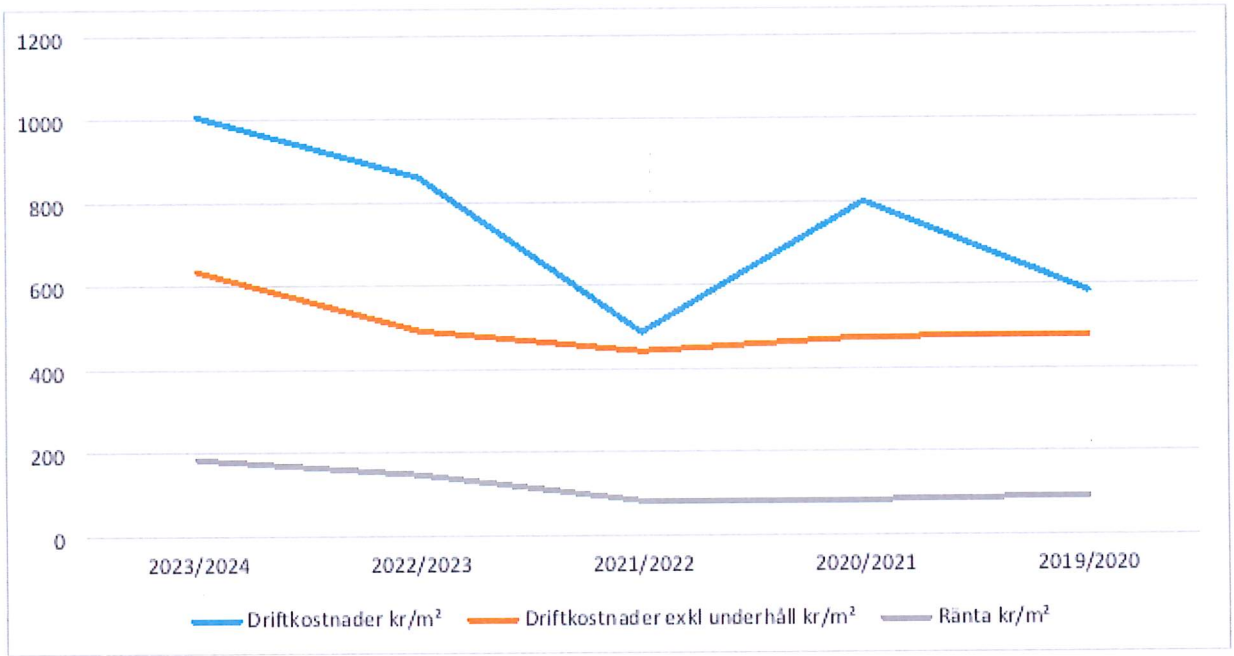
Lagstadgad energideklaration utförd 2019. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 491	1 290	1 237	1 206	1 213
Rörelsens intäkter	1 496	1 556	1 250	1 219	1 222
Resultat efter finansiella poster*	−415	−147	115	−284	−8
Årets resultat	−415	−147	115	−284	−8
Resultat exkl avskrivningar	−333	−54	208	−191	84
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−533	−254	8	−399	−126
Balansomslutning	5 590	6 080	6 293	6 289	6 650
Årets kassaflöde	−222	−264	56	−273	−247
Soliditet %*	−4	3	5	3	7
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	102	245	299	253	356
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	94	245	18	31	26
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	81	97	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 176	1 008	974	956	955
Driftkostnader kr/kvm	1 005	860	488	801	584
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	633	490	439	471	478
Energikostnad kr/kvm*	303	296	267	257	247
Underhållsfond kr/kvm	81	294	504	393	557
Reservering till underhållsfond kr/kvm	160	160	160	167	168
Sparande kr/kvm*	106	327	216	177	174
Ränta kr/kvm	181	147	80	83	89
Skuldsättning kr/kvm*	4 488	4 561	4 631	4 708	4 797
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 488	4 561	4 631	4 708	4 797
Räntekänslighet %*	3,8	4,5	4,8	4,9	5,0
Genomsnittsränta	4,01	3,66	1,72	1,74	1,83

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 500	366 808	−65 617	−147 279
Disposition enl. årsstämmobeslut			−147 279	147 279
Reservering underhållsfond		200 000	−200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−465 408	465 408	
Årets resultat				−415 341
Vid årets slut	**21 500**	**101 400**	**52 512**	**−415 341**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−212 896
Årets resultat	−415 341
Årets fondreservering enligt stadgarna	−200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	465 408
Summa	**−362 830**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 362 830**

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	1 490 668	1 289 685
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 784	265 963
Summa rörelseintäkter		**1 496 452**	**1 555 648**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4, 5	−1 586 501	−1 416 667
Personalkostnader	Not 6	−26 299	−21 226
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−82 108	−92 931
Summa rörelsekostnader		**−1 694 908**	**−1 530 825**
Rörelseresultat		**−198 456**	**24 823**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 598	11 039
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−226 483	−183 441
Summa finansiella poster		**−216 885**	**−172 102**
Resultat efter finansiella poster		**−415 341**	**−147 279**
Årets resultat		**−415 341**	**−147 279**

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 253 572	5 335 681
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 253 572**	**5 335 681**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**15 000**	**15 000**
Summa anläggningstillgångar		**5 268 572**	**5 350 681**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 298	2 298
Övriga fordringar	Not 14	6 211	7 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	36 687	220 870
Summa kortfristiga fordringar		**45 196**	**230 763**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	276 019	498 182
Summa kassa och bank		**276 019**	**498 182**
Summa omsättningstillgångar		**321 214**	**728 945**
Summa tillgångar		**5 589 787**	**6 079 625**

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 500	21 500
Fond för yttre underhåll		101 401	366 808
Summa bundet eget kapital		**122 901**	**388 308**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		52 511	−65 617
Årets resultat		−415 341	−147 279
Summa fritt eget kapital		**−362 830**	**−212 896**
Summa eget kapital		**−239 929**	**175 412**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 410 893	5 607 172
Summa långfristiga skulder		**2 410 893**	**5 607 172**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 194 279	90 064
Leverantörsskulder		21 107	23 754
Skatteskulder		0	6 571
Övriga skulder	Not 18	5 433	9 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	198 004	167 132
Summa kortfristiga skulder		**3 418 823**	**297 042**
Summa eget kapital och skulder		**5 589 787**	**6 079 625**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		−198 456	24 823
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	Not 7	82 108	92 931
		−116 348	**117 755**
Erhållen ränta		11 186	5 582
Erlagd ränta		−236 530	−171 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**−341 692**	**−48 006**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)		183 980	−138 286
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)		27 614	8 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**−130 099**	**−177 383**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån	Not 17	−92 064	−87 068
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**−92 064**	**−87 068**
ÅRETS KASSAFLÖDE			
Årets kassaflöde		−222 163	−264 451
Likvida medel vid årets början		498 182	762 632
Likvida medel vid årets slut		276 019	498 182

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	50
Standardförbättringar	Linjär	100

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	1 469 068	1 258 485
Hyror, lokaler	33 600	35 200
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−12 000	−4 000
Summa nettoomsättning	**1 490 668**	**1 289 685**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga ersättningar	5 612	4 884
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−8	−7
Övriga rörelseintäkter	180	81 036
Försäkringsersättningar	0	180 050
Summa övriga rörelseintäkter	**5 784**	**265 963**

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	−465 408	−462 500
Reparationer	−190 599	−78 373
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−36 877	−36 877
Försäkringspremier	−20 054	−16 900
Kabel- och digital-TV	−19 242	−19 242
Återbäring från Riksbyggen	300	2 600
Obligatoriska besiktningar	−58 368	−27 668
Snö- och halkbekämpning	−35 662	−14 688
Förbrukningsinventarier	−6 596	−5 549
Vatten	−84 992	−70 601
Fastighetsel	−70 413	−79 497
Uppvärmning	−223 284	−219 017
Sophantering och återvinning	−44 259	−45 866
Summa driftskostnader	**−1 255 453**	**−1 074 179**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	−281 485	−271 016
IT-kostnader	−2 434	−9 735
Arvode, yrkesrevisorer	−16 938	−15 063
Övriga förvaltningskostnader	−13 125	−6 649
Kreditupplysningar	−1 654	−11 021
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−5 610	−6 090
Kontorsmateriel	−3 000	0
Telefon och porto	−2 246	−6 739
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−12 264
Medlems- och föreningsavgifter	−1 080	−1 080
Bankkostnader	−3 478	−2 142
Övriga externa kostnader	0	−690
Summa övriga externa kostnader	**−331 048**	**−342 488**

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	0	−8 232
Styrelsearvoden	−6 000	−6 000
Sammanträdesarvoden	−12 400	−3 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−3 900	0
Övriga kostnadsersättningar	0	−790
Pensionskostnader	0	−351
Sociala kostnader	−3 999	−2 252
Summa personalkostnader	**−26 299**	**−21 226**

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	−82 108	−92 931
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−82 108**	**−92 931**

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	300
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**300**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−226 483	−183 441
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−226 483**	**−183 441**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	611 960	611 960
Mark	8 640	8 640
Standardförbättringar	12 681 259	12 681 259
	13 301 859	**13 301 859**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**13 301 859**	**13 301 859**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−610 544	−598 305
Standardförbättringar	−2 758 284	−2 677 592
	−3 368 828	**−3 275 897**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 416	−12 239
Årets avskrivning, standardförbättringar	−80 692	−80 692
	−82 108	**−92 931**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−3 450 936**	**−3 368 828**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	−4 597 350	−4 597 350
	−4 597 350	**−4 597 350**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**5 253 572**	**5 335 681**
Varav		
Byggnader	5 244 932	5 327 041
Mark	8 640	8 640
Taxeringsvärden		
Bostäder	11 629 000	11 629 000
Lokaler	199 000	199 000
Totalt taxeringsvärde	**11 828 000**	**11 828 000**
varav byggnader	*9 753 000*	*9 753 000*
varav mark	*2 059 000*	*2 059 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	26 447	26 447
	26 447	**26 447**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**26 447**	**26 447**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−26 447	−26 447
	−26 447	**−26 447**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	**0**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−26 447	−26 447
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−26 447**	**−26 447**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	15 000	15 000
Summa andra långfristiga fordringar	**15 000**	**15 000**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Kundfordringar	2 298	2 298
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**2 298**	**2 298**

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	−1 574	0
Skattekonto	7 785	7 595
Summa övriga fordringar	**6 211**	**7 595**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 833	7 421
Förutbetalda försäkringspremier	7 078	5 898
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 775	22 821
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 434
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	182 296
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**36 687**	**220 870**

Not 16 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	132 025	321 224
Transaktionskonto	142 994	175 958
Summa kassa och bank	**276 019**	**498 182**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	5 605 172	5 697 236
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 3 104 215	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−90 064	−90 064
Långfristig skuld vid årets slut	**2 410 893**	**5 607 172**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	5,17%	2025-06-18	1 947 543,00	0,00	40 364,00	1 907 179,00
SWEDBANK	1,45%	2025-08-25	1 291 200,00	0,00	26 900,00	1 264 300,00
SWEDBANK	4,42%	2025-12-22	2 458 493,00	0,00	24 800,00	2 433 693,00
Summa			**5 697 236,00**	**0,00**	**92 064,00**	**5 605 172,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 90 064 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 3 104 215kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan i stället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 2 410 893kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	4 749	4 749
Skuld sociala avgifter och skatter	684	684
Clearing	0	4 088
Summa övriga skulder	**5 433**	**9 520**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	19 051	29 098
Upplupna elkostnader	4 587	5 374
Upplupna vattenavgifter	7 377	5 688
Upplupna värmekostnader	10 368	10 729
Upplupna styrelsearvoden	32 853	11 679
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	123 768	104 564
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**198 004**	**167 132**

Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	12 466 000	12 466 000

Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Nybro 12/12 - 24

Ort och datum

Juliette Liljås

Juliette Liljås

Marie Jönsson

Marie Jönsson

Ann Liljås

Ann Liljås

Sandra Sjöberg

Sandra Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 december 2024

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nybrohus nr 1 org.nr 732400-1911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Riksbyggen Bostadsrättsförening Nybrohus nr 1 för år 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Nybrohus nr 1 för år 2023-09-01 - 2024-08-31, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 21 december 2024

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

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	1 255 453	1 074 179
Övriga externa kostnader	331 048	342 488
Personalkostnader	26 299	21 226
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	82 108	92 931
Finansiella poster	216 885	172 102
Summa kostnader	**1 911 793**	**1 702 927**

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Rabatt/återbäring från RB	−300	−2 600
Obligatoriska besiktningskostnader	18 625	0
Hissbesiktning	39 743	27 668
Snö- och halkbekämpning	35 662	14 688
Rep bostäder utg för köpta tj	8 642	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3 971	1 991
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	4 476
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	816	8 550
Rep install utg för köpta tj El	9 348	994
Rep install utg för köpta tj Hissar	136 038	42 667
Rep install utg för köpta tj Låssystem	5 329	2 298
Rep huskropp utg för köpta tj	0	14 900
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	6 813	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	19 643	2 498
UH installationer utg för köpta tj Hissar	465 408	462 500
Fastighetsel	70 413	79 497
Uppvärmning	223 284	219 017
Vatten	84 992	70 601
Sophämtning	44 259	45 866
Fastighetsförsäkring	20 054	16 900
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	19 242	19 242
Fastighetsskatt	36 877	36 877
Förbrukningsmaterial	6 596	5 549
Summa driftkostnader	**1 255 453**	**1 074 179**

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	1 249 kr/kvm	1 249 kr/kvm

Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	15	15
Fastighetsel	56	64
Fastighetsförsäkring	16	14
Fastighetsskatt	30	30
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	5	4
Försäkringsskador	0	0
Hissbesiktning	32	22
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningskostnader	15	0
Rabatt/återbäring från RB	0	−2
Rep bostäder utg för köpta tj	7	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	4
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3	2
Rep huskropp utg för köpta tj	0	12
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	16	2
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	5	0
Rep install utg för köpta tj El	7	1
Rep install utg för köpta tj Hissar	109	34
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4	2
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	7
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Snö- och halkbekämpning	29	12
Sophämtning	35	37
Systematiskt brandskyddsarbete	0	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	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	373	370
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH lokaler utg för köpta tj Golv	0	0
Uppvärmning	179	175
Utemiljö extra	0	0
Vatten	68	57
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga kostnader för rep och UH	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Summa driftkostnader	**1 005,17**	**860,03**

RBF Nybrohus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Nybrohus nr 1 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