Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Nybrohus nr 2
Org nr: 732400-1978

Riksbyggen

Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Nybrohus nr 2

Datum Onsdagen den 24 februari 2021

Dagordning § 59 i stadgarna

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

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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 1
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Noter 10

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nybrohus nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 till 2020-08-31

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 visar ett överskott på 527 166 kr men hänsyn taget till avsättning underhållsfond 600 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 126 318 kr visar årsredovisningen ett överskott på 53 484 kr.

De största avvikelserna mot budget är att kostnaderna för uppvärmning och snöröjning blev sammanlagt 58 000 kr lägre.Räntekostnaderna för fastighetslånen blev också lägre än beräknat med 18 000 kr. Posterna energideklaration 20 000 kr (not 4) och konstaterade förluster hyror/avgifter 20 128 kr (not 5) var dock inte upptagna i budgeten.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 537% till 276%. Förändringen av likviditeten beror på omföring av lån från långfristig till kortfristig skuld.

I resultatet ingår avskrivningar med 252 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 779 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea	4 136 m²
Bostäder bostadsrätt	2 735 m²
Total bostadsarea	2 735 m²

Årets taxeringsvärde	15 751 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 751 000 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. Det här året har inte någon utdelning och återbäring erhållits.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning (vicevärd, brandskydd, underhållsplan)	Riksbyggen
Fastighetsdrift (fastighetsskötsel, jour, trygghetsjour,värme, vent., driftövervakning)	Riksbyggen
Hissar	Schindler hiss AB, Kiwa inspecta AB
El	Kalmar Energi
Kabel-TV	Telia

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 44 tkr och planerat underhåll för 126 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 15 619 655 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig underhållskostnad på ca 1 562 000 kr per år (571,11 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 600 000 kr (219,37 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stam- och badrumsrenovering	1987/1988	
Fönsterbyte	2013/2014	
Renovering tvättstuga, utbyte tvättmaskin	2015/2016	
Renovering avlopp, Dr Sandbergs g 11	2015/2016	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättstuga	53 734
Hissar	72 584

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning undersida balkongplatta samt tvättning balkongsidor. Målning sockel båda husen. Byte värmeväxlare, pumpar samt ny driftövervakning i undercentralen.	Hösten 2020	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Torgny Nilsson	Ordförande	2021
Helene Magnusson	Sekreterare	2021
Anne Larsson	Ledamot, Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Elm	Suppleant	2021
Sofie Bergman	Suppleant	2022
Hans Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	

Valberedning
Styrelsen

Vicevärd
Riksbyggen, Johanna Persson

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 3 %.

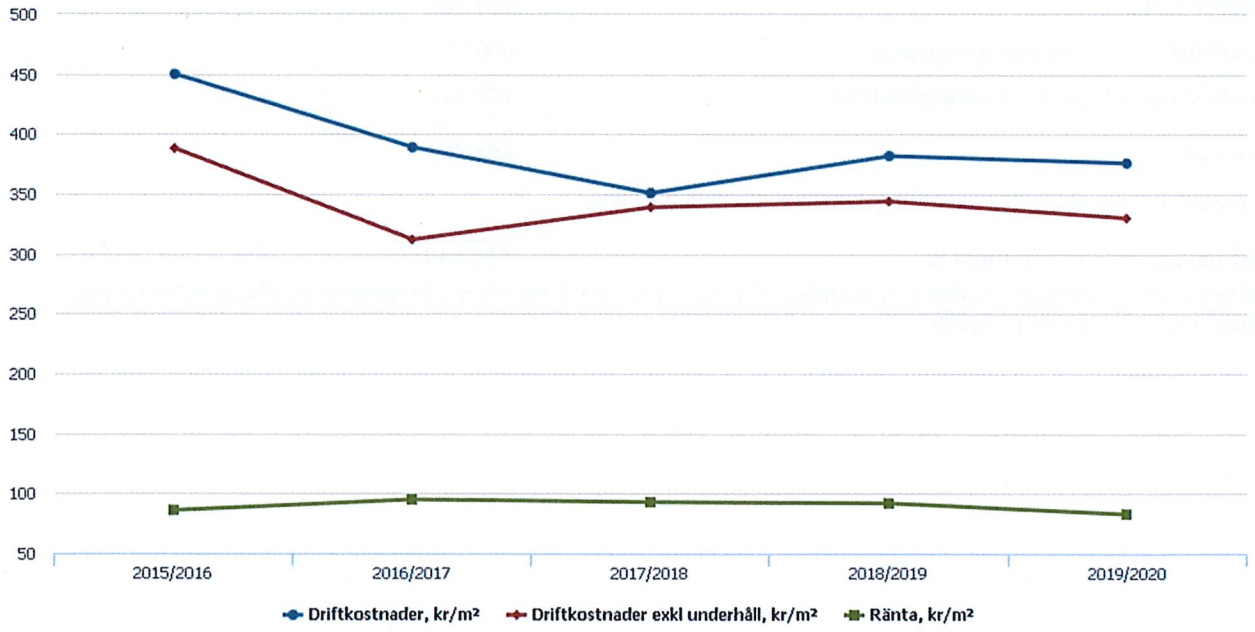
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 454	2 379	2 342	2 349	2 323
Resultat efter finansiella poster	527	434	501	406	406
Årets resultat	527	434	501	406	406
Resultat exklusive avskrivningar	779	685	753	658	651
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	179	155	243	148	141
Avsättning till underhållsfond kr/m²	219	194	186	186	186
Balansomslutning	15 948	15 616	15 451	15 222	15 135
Soliditet %	15	12	9	6	3
Likviditet %	276	537	473	395	320
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	878	853	838	837	823
Driftkostnader, kr/m²	376	382	351	389	450
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	330	344	339	312	388
Ränta, kr/m²	83	92	93	95	86
Underhållsfond, kr/m²	950	776	621	446	337
Lån, kr/m²	4 800	4 950	5 000	5 099	5 099
Genomsnittsränta	1,74	1,85	1,84	1,88	1,71



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 042	0	0	2 123 585	-742 083	433 729
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					433 729	-433 729
Reservering underhållsfond				600 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-126 318		
Förändring av underhållsfond					-473 682	
Årets resultat						527 166
Vid årets slut	**51 042**	**0**	**0**	**2 597 267**	**-782 036**	**527 166**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-308 353
Årets resultat	527 166
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	126 318
Summa	**-254 869**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 254 869**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 454 033	2 379 208
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 404	49 327
Summa rörelseintäkter		**2 501 437**	**2 428 535**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 481 463	-1 481 711
Personalkostnader	Not 6	-22 680	-22 680
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-251 736	-251 736
Summa rörelsekostnader		**-1 755 879**	**-1 756 127**
Rörelseresultat		**745 559**	**672 408**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 448
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 799	9 471
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-227 191	-250 598
Summa finansiella poster		**-218 392**	**-238 679**
Resultat efter finansiella poster		**527 166**	**433 729**
Årets resultat		**527 166**	**433 729**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 002 750	12 247 861
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	6 625	13 250
Summa materiella anläggningstillgångar		**12 009 375**	**12 261 111**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	25 500	25 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**25 500**	**25 500**
Summa anläggningstillgångar		**12 034 875**	**12 286 611**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1	20 184
Övriga fordringar	Not 15	28 770	28 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	27 449	26 609
Summa kortfristiga fordringar		**56 220**	**75 564**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 856 917	3 253 478
Summa kassa och bank		**3 856 917**	**3 253 478**
Summa omsättningstillgångar		**3 913 137**	**3 329 042**
Summa tillgångar		**15 948 012**	**15 615 653**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 042	51 042
Fond för yttre underhåll		2 597 267	2 123 585
Summa bundet eget kapital		**2 648 309**	**2 174 627**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-782 036	-742 083
Årets resultat		527 166	433 729
Summa fritt eget kapital		**-254 869**	**-308 353**
Summa eget kapital		**2 393 440**	**1 866 274**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 138 802	13 129 103
Summa långfristiga skulder		**12 138 802**	**13 129 103**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 19	2 564	44 756
Skatteskulder	Not 20	8 016	6 998
Övriga skulder	Not 21	999 522	283 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	405 668	285 054
Summa kortfristiga skulder		**1 415 770**	**620 277**
Summa eget kapital och skulder		**15 948 012**	**15 615 653**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	77
Standardförbättringar	Linjär	50
Markinventarier	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 401 500	2 333 393
Hyror, lokaler	39 927	38 800
Hyror, garage	19 320	19 320
Hyror, p-platser	11 220	11 110
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 074	-21 600
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 860	-1 815
Summa nettoomsättning	**2 454 033**	**2 379 208**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	30 600	30 600
Övriga ersättningar	14 332	11 474
Ersättningar från hyresgäster	540	540
Öresutj.	-4	-3
Återvunna fordringar	0	2 128
Övriga rörelseintäkter	1 936	4 589
Summa övriga rörelseintäkter	**47 404**	**49 327**

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-126 318	-105 546
Reparationer	-43 512	-74 930
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-63 922	-64 660
Försäkringspremier	-28 424	-27 732
Kabel- och digital-TV	-36 304	-36 304
Återbäring från Riksbyggen	0	5 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 501	-5 255
Energideklaration	-20 000	0
Obligatoriska besiktningar	-20 601	-29 616
Snö- och halkbekämpning	-6 213	-29 547
Övriga fastighetskostnader	-3 263	-7 971
Förbrukningsmaterial	-21 953	-336
Driftskostnader	-5 128	-5 128
Vatten	-141 679	-150 444
Fastighetsel	-67 991	-68 020
Uppvärmning	-355 735	-360 342
Sophantering och återvinning	-86 116	-85 361
Summa driftkostnader	**-1 028 657**	**-1 046 091**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode	-380 479	-375 790
IT-kostnader	-8 683	-8 930
Arvode, yrkesrevisorer	-14 688	-14 313
Övriga förvaltningskostnader	-6 661	-18 563
Juridiska kostnader	-2 775	-1 300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 332	-11 499
Telefon och porto	-391	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-20 128	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 805	-3 315
Bankkostnader	-1 865	-1 910
Summa övriga externa kostnader	**-452 806**	**-435 620**

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-17 500	-17 500
Sociala kostnader	-5 180	-5 180
Summa personalkostnader	**-22 680**	**-22 680**

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader/om- tillbyggnader	-176 095	-176 095
Avskrivning Markinventarier	-5 862	-5 862
Avskrivningar standardförbättringar	-63 154	-63 154
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 625	-6 625
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-251 736**	**-251 736**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 448
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**2 448**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 709	7 519
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	1 939
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	90	13
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**8 799**	**9 471**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-227 191	-250 598
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-227 191**	**-250 598**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	17 839 864	17 839 864
Mark	20 136	20 136
Standardförbättringar, fönsterbyte, byte avlopp	3 157 694	3 157 694
Markinventarier	117 233	117 233
	21 134 927	**21 134 927**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**21 134 927**	**21 134 927**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 533 185	-5 357 090
Standardförbättringar	-301 124	-237 970
Markinventarier	-52 758	-46 896
	-5 887 067	**-5 641 956**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-176 095	-176 095
Årets avskrivning, standardförbättringar	-63 154	-63 154
Årets avskrivning markinventarier	-5 862	-5 862
	-245 111	**-245 111**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-6 132 178**	**-5 887 067**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Nedskrivningar byggnader	-3 000 000	-3 000 000
	-3 000 000	**-3 000 000**
	12 002 750	**12 247 861**
Varav		
Byggnader	11 982 614	12 227 725
Mark	20 136	20 136
Taxeringsvärden		
Bostäder	20 483 000	20 483 000
Lokaler	247 000	247 000
Totalt taxeringsvärde	**20 730 000**	**20 730 000**
varav byggnader	*16 247 000*	*16 247 000*
varav mark	*4 483 000*	*4 483 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	37 133	37 133
	37 133	**37 133**
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**37 133**	**37 133**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-23 883	-17 258
	-23 883	**-17 258**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-6 625	-6 625
	-6 625	**-6 625**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-17 258**	**-23 883**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**6 625**	**13 250**
Varav		
Maskiner och inventarier	6 625	13 250

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	25 500	25 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**25 500**	**25 500**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	1	20 184
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**1**	**20 184**

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	28 770	28 770
Summa övriga fordringar	**28 770**	**28 770**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 907	5 210
Förutbetalda försäkringspremier	276	276
Förutbetalda driftkostnader	16 321	16 178
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 025	3 025
Förutbetald kostnad bredband	1 920	1 920
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**27 449**	**26 609**

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	3 073 771	2 265 760
Transaktionskonto	783 146	987 719
Summa kassa och bank	**3 856 917**	**3 253 478**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	12 138 802	13 129 103
Långfristig skuld vid årets slut	**12 138 802**	**13 129 103**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,20%	2020-11-29	1 239 301,00	0,00	260 904,00	978 397,00
SWEDBANK	1,71%	2022-12-22	2 969 941,00	0,00	12 000,00	2 957 941,00
SWEDBANK	1,30%	2023-09-25	3 907 861,00	0,00	0,00	3 907 861,00
SWEDBANK	1,44%	2025-06-18	5 285 000,00	0,00	0,00	5 285 000,00
Summa			**13 402 103,00**	**0,00**	**272 904,00**	**13 129 199,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera ca 273 000 kr och varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld på 717 493 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändra. Av den långfristiga skulden förfaller 1 092 000 kr mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 11 764 199 kr förfaller 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	2 564	44 756
Summa leverantörsskulder	**2 564**	**44 756**

Not 20 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	8 016	6 998
Summa skatteskulder	**8 016**	**6 998**

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	9 125	10 469
Övriga kortfristiga låneskulder	990 397	273 000
Summa övriga skulder	**999 522**	**283 469**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	41 527	22 710
Upplupna elkostnader	10 508	5 296
Upplupna vattenavgifter	23 412	11 577
Upplupna värmekostnader	40 565	20 250
Upplupna kostnader för renhållning	0	14 189
Upplupna styrelsearvoden	16 230	16 230
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 805	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	64 359	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	206 262	194 802
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**405 668**	**285 054**

Ställda säkerheter	**2020-08-31**	**2019-08-31**
Fastighetsinteckningar	17 585 000	17 585 000

Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Nybro 2020-12-02

Ort och datum

Torgny Nilsson

Helene Magnusson

Anne Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 december 2020

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Nybrohus nr 2 för år 2019-09-01 - 2020-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den Förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

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

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

Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Nybrohus nr 2 för år 2019-09-01 - 2020-08-31 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 4 december 2020

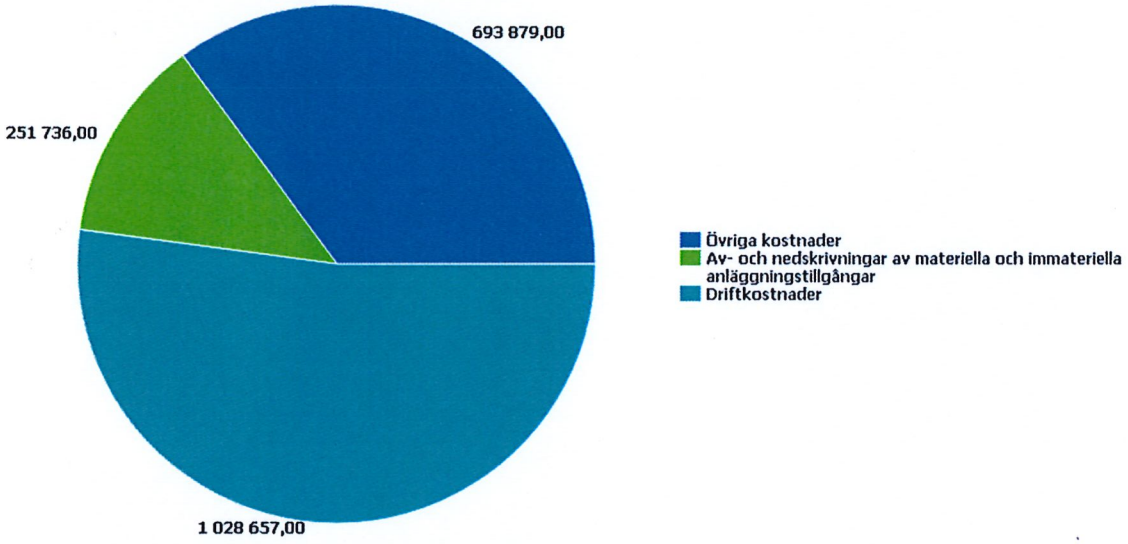
Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

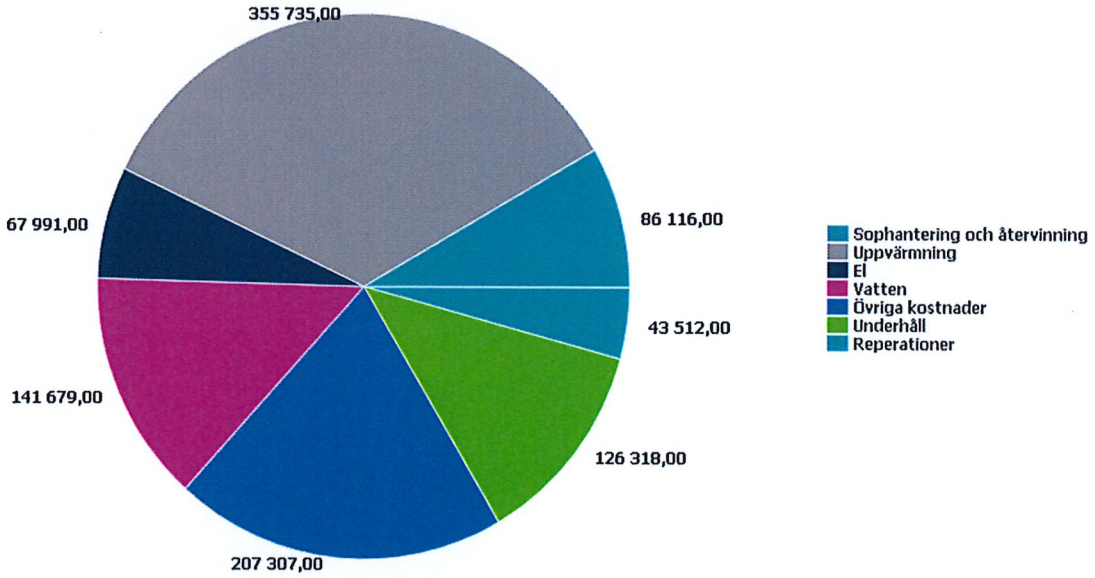
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 028 657	1 046 091
Övriga externa kostnader	452 806	435 620
Personalkostnader	22 680	22 680
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	251 736	251 736
Finansiella poster	218 392	238 679
Summa kostnader	**1 974 271**	**1 994 806**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Rabatt/återbäring från RB	0	-5 100
Systematiskt brandskyddsarbete	1 501	5 255
Energideklaration	20 000	0
Hissbesiktning	20 601	29 616
Snö- och halkbekämpning	6 213	29 547
Rep bostäder utg för köpta tj Golv	0	13 518
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	8 488	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	8 969	2 891
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	15 621	19 742
Rep install utg för köpta tj Värme	0	7 729
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 000	11 229
Rep install utg för köpta tj El	3 777	5 508
Rep install utg för köpta tj Låssystem	493	3 728
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	6 321
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	4 264
Rep markytor utg för köpta tj	572	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	4 593	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	53 734	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	35 663
UH installationer utg för köpta tj Hissar	72 584	69 883
Fastighetsel	67 991	68 020
Uppvärmning	355 735	360 342
Vatten	141 679	150 444
Sophämtning	86 116	85 361
Fastighetsförsäkring	28 424	27 732
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	36 304	36 304
Övriga fastighetskostnader	3 263	7 971
Fastighetsskatt	63 922	64 660
Förbrukningsmaterial	21 953	336
Driftskostnader	5 128	5 128
Summa driftkostnader	**1 028 657**	**1 046 091**



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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Nybrohus nr 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Nybrohus nr 2 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

Riksbyggen
Rum för hela livet