

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Nybrohus nr 2
Org nr: 732400-1978



KALLELSE

Medlemmarna i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nybrohus nr 2 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **tisdagen den 25 februari 2020, kl 18.00.**

Lokal: Styrelserummet, Dr Sandbergs gata 11 D.

Dagordning enligt stadgarna och nedanstående uppställning.

Kaffe serveras efter stämman.

Styrelsen

D a g o r d n i n g

vid ordinarie stämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Nybrohus nr 2 den 25 februari 2020.

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) 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) som angetts i kallelsen
- 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, fastighetservice 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.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nybrohus nr 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 hänsyn taget till avsättning underhållsfond 530 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 105 546 kr visar ett överskott på 9 275 kr.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 473% till 537%.

I resultatet ingår avskrivningar med 252 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 685 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. 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
Lokaler	5
Garage	8
P-platser	16

Total tomtarea 4 136 m²

Bostäder bostadsrätt 2 735 m²

Total bostadsarea 2 735 m²

Årets taxeringsvärde 20 730 000 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 uppgick beloppet till 5 100 kr och 2 448 kr i utdelning.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning (vicevärd, brandskydd, underhållsplan)	Riksbyggen
Fastighetsservice (fastighetsskötsel, jour, trygghetsjour)	Riksbyggen
Energi (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 75 och planerat underhåll för 106. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 15 268 033 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 526 800 kr (558,31 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 530 000 kr (193,78 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 (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	35 663 kr
Hissar	69 883 kr

Planerat underhåll

År	Kommentar
Några större planerade underhållsåtgärder har inte beslutats för kommande verksamhetsår.	

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	2020
Hans Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisor

Franz Lindström, aukt.revisor, Ernst & Young AB

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 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 2 %.

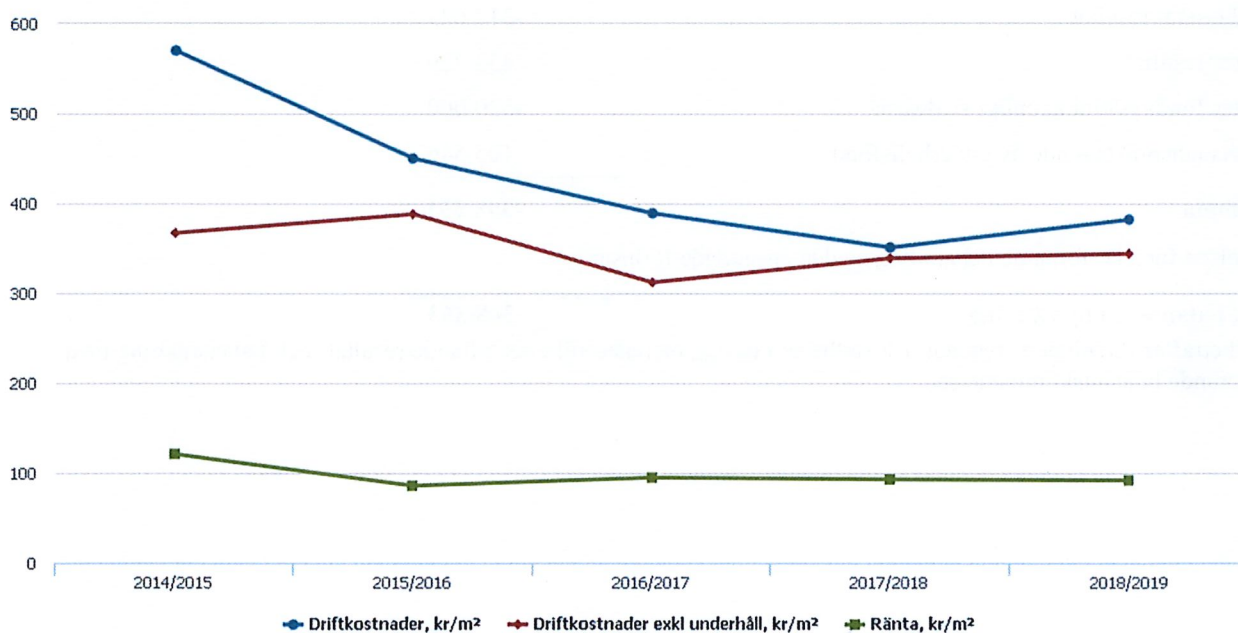
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2019-10-01.

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

Lagstadgad energideklaration utfördes 2009. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	2 379	2 342	2 349	2 323	2 312
Resultat efter finansiella poster	434	501	406	406	22
Årets resultat	434	501	406	406	22
Resultat exklusive avskrivningar	685	753	658	651	253
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	155	243	148	141	-147
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	194	186	186	186	146
Balansomslutning	15 616	15 451	15 222	15 135	14 027
Soliditet %	12	9	6	3	1
Likviditet %	537	473	395	320	255
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	853	838	837	823	823
Driftkostnader, kr/m ²	382	351	389	450	570
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	344	339	312	388	367
Ränta, kr/m ²	92	93	95	86	121
Underhållsfond, kr/m ²	776	621	446	337	212
Lån, kr/m ²	4 950	5 000	5 099	5 099	4 869
Genomsnittsränta	1,85	1,84	1,88	1,71	2,45



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 042	0	0	1 699 131	-818 612	500 984
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					500 984	-500 984
Reservering underhållsfond				530 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-105 546		
Förändring av underhållsfond	0	0			-424 454	
Årets resultat						433 729
Vid årets slut	51 042	0	0	2 123 585	-742 082	433 729

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-317 629
Årets resultat	433 729
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-530 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	105 546
Summa	-308 353

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 308 353**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 379 208	2 341 905
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 327	56 781
Summa rörelseintäkter		2 428 535	2 398 686
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 481 711	-1 376 414
Personalkostnader	Not 6	-22 680	-24 511
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-251 736	-251 641
Summa rörelsekostnader		-1 756 127	-1 652 566
Rörelseresultat		672 408	746 121
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 448	2 448
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 471	6 650
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-250 598	-254 235
Summa finansiella poster		-238 679	-245 137
Resultat efter finansiella poster		433 729	500 984
Årets resultat		433 729	500 984

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 247 861	12 492 971
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	13 250	19 875
Summa materiella anläggningstillgångar		12 261 111	12 512 846
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		12 286 611	12 538 346
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	20 184	20 128
Övriga fordringar	Not 15	28 770	23 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	26 609	25 375
Summa kortfristiga fordringar		75 564	69 031
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 253 478	2 843 233
Summa kassa och bank		3 253 478	2 843 233
Summa omsättningstillgångar		3 329 042	2 912 264
Summa tillgångar		15 615 653	15 450 611

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 042	51 042
Fond för yttre underhåll		2 123 585	1 699 131
Summa bundet eget kapital		2 174 627	1 750 173
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-742 083	-818 612
Årets resultat		433 729	500 984
Summa fritt eget kapital		-308 353	-317 629
Summa eget kapital		1 866 274	1 432 544
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 129 103	13 402 007
Summa långfristiga skulder		13 129 103	13 402 007
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 19	44 756	46 028
Skatteskulder	Not 20	6 998	0
Övriga skulder	Not 21	283 469	283 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	285 054	286 563
Summa kortfristiga skulder		620 277	616 060
Summa eget kapital och skulder		15 615 653	15 450 611

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
Maskiner och inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 333 393	2 291 340
Hyrer, lokaler	38 800	38 800
Hyrer, garage	19 320	19 320
Hyrer, p-platser	11 110	11 220
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-21 600	-17 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 815	-1 375
Summa nettoomsättning	2 379 208	2 341 905

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	30 600	30 600
Övriga ersättningar	11 474	12 843
Ersättningar från hyresgäster	540	2 040
Öresutj.	-3	0
Återvunna fordringar	2 128	0
Övriga rörelseintäkter	4 589	11 298
Summa övriga rörelseintäkter	49 327	56 781

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-105 546	-30 845
Reparationer	-74 930	-101 767
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-64 660	-48 231
Försäkringspremier	-27 732	-24 165
Kabel- och digital-TV	-36 304	-38 784
Återbäring från Riksbyggen	5 100	4 750
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 255	0
Obligatoriska besiktningar	-29 616	-22 721
Snö- och halkbekämpning	-29 547	-33 625
Ersättningar till hyresgäster	0	-20 500
Övriga fastighetskostnader	-7 971	-2 500
Förbrukningsmaterial	-336	0
Rep. och underhåll installationer	0	-1 096
Driftkostnader	-5 128	-5 380
Vatten	-150 444	-106 537
Fastighetsel	-68 020	-43 729
Uppvärmning	-360 342	-401 891
Sophantering och återvinning	-85 361	-82 257
Summa driftkostnader	-1 046 091	-959 278

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode	-375 790	-368 716
IT-kostnader	-8 930	-8 957
Arvode, yrkesrevisorer	-14 313	-13 625
Övriga förvaltningskostnader	-18 563	-7 890
Juridiska kostnader	-1 300	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 499	-11 947
Medlems- och föreningsavgifter	-3 315	-3 315
Bankkostnader	-1 910	-2 685
Summa övriga externa kostnader	-435 620	-417 136

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-17 500	-18 500
Sociala kostnader	-5 180	-6 011
Summa personalkostnader	-22 680	-24 511

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader/om-tillbyggnader	-176 095	-176 000
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	-251 641

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 448	2 448
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 448	2 448

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 519	6 577
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	1 939	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	13	73
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 471	6 650

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-250 598	-254 175
Övriga räntekostnader	0	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-250 598	-254 235

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-5 357 090	-5 181 090
Standardförbättringar	-237 970	-174 816
Markinventarier	-46 896	-41 034
	- 5 641 956	- 5 396 940
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-176 095	-176 000
Årets avskrivning standardförbättringar	-63 154	-63 154
Årets avskrivning markinventarier	-5 862	-5 862
	- 245 111	- 245 016
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 887 067	- 5 641 956

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Nedskrivningar byggnader	-3 000 000	-3 000 000
	- 3 000 000	- 3 000 000

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	12 227 725	12 472 835
Mark	20 136	20 136

Taxeringsvärden

Bostäder	20 483 000	15 529 000
Lokaler	247 000	222 000
Totalt taxeringsvärde	20 730 000	15 751 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 247 000</i>	<i>12 821 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 483 000</i>	<i>2 930 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-17 258	-10 633
	-17 258	-10 633
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-6 625	-6 625
	- 6 625	- 6 625
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 23 883	-17 258
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 250	19 875
Varav		
Maskiner och inventarier	13 250	19 875

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-08-31	2018-08-31
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

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	20 184	20 128
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	20 184	20 128

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	0	8 855
Skattekonto	28 770	14 673
Summa övriga fordringar	28 770	23 528

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 210	4 501
Förutbetalda försäkringspremier	276	276
Förutbetalda driftkostnader	16 178	15 915
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 025	3 025
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 920	1 658
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 609	25 375

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	2 265 760	1 858 950
Transaktionskonto	987 719	984 283
Summa kassa och bank	3 253 478	2 843 233

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	13 129 103	13 402 007
Långfristig skuld vid årets slut	13 129 103	13 402 007

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,70%	2020-02-29	1 500 205,00	0,00	260 904,00	1 239 301,00
SWEDBANK	1,78%	2020-06-17	5 285 000,00	0,00	0,00	5 285 000,00
SWEDBANK	1,71%	2022-12-22	2 981 941,00	0,00	12 000,00	2 969 941,00
SWEDBANK	1,64%	2023-09-25	3 907 861,00	0,00	0,00	3 907 861,00
Summa			13 675 007,00	0,00	272 904,00	13 402 103,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera ca 273 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 092 000 kr mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 037 103 kr förfaller 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	44 756	46 028
Summa leverantörsskulder	44 756	46 028

Not 20 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	6 998	0
Summa skatteskulder	6 998	0

Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	10 469	10 469
Övriga kortfristiga låneskulder	273 000	273 000
Summa övriga skulder	283 469	283 469

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	22 710	27 381
Upplupna elkostnader	5 296	4 590
Upplupna vattenavgifter	11 577	7 860
Upplupna värmekostnader	20 250	20 001
Upplupna kostnader för renhållning	14 189	13 844
Upplupna styrelsearvoden	16 230	17 636
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	194 802	195 251
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	285 054	286 563

Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	17 585 000	17 585 000

Ansvarsförbindelser

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

Styrelsens underskrifter

Nybro 2019-12-03

Ort och datum

Torgny Nilsson

Torgny Nilsson

Helene Magnusson

Helene Magnusson

Anne Larsson

Anne Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats *den 14 december 2019*

Franz Lindström

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

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 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2018 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 utfört 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. Risker 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.

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 2018-09-01 - 2019-08-31 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 revisionssed 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.

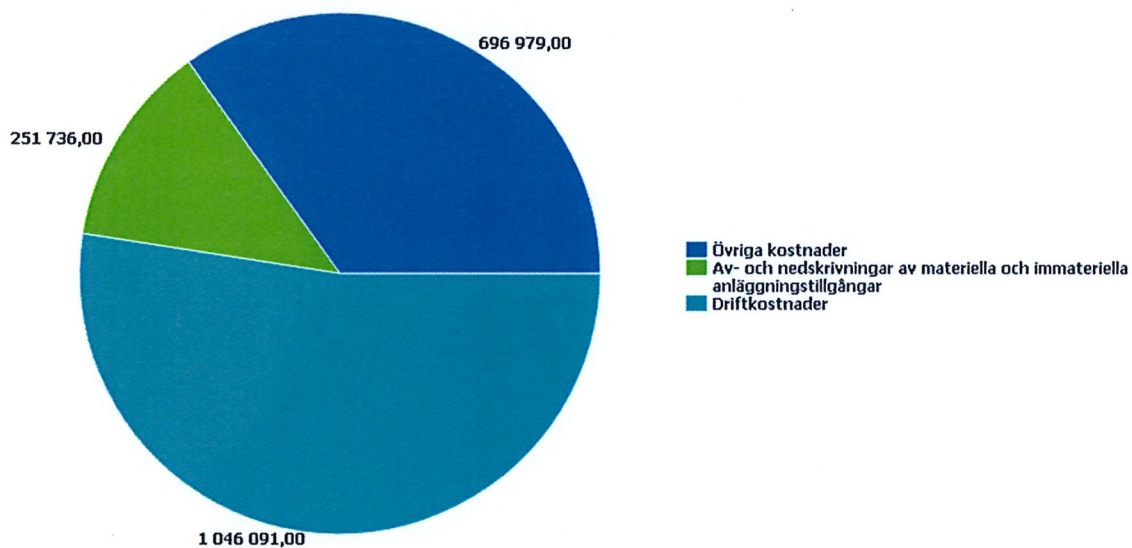
Kalmar den 14 december 2019

Ernst & Young AB

Frañz Lindström
Auktoriserad revisor

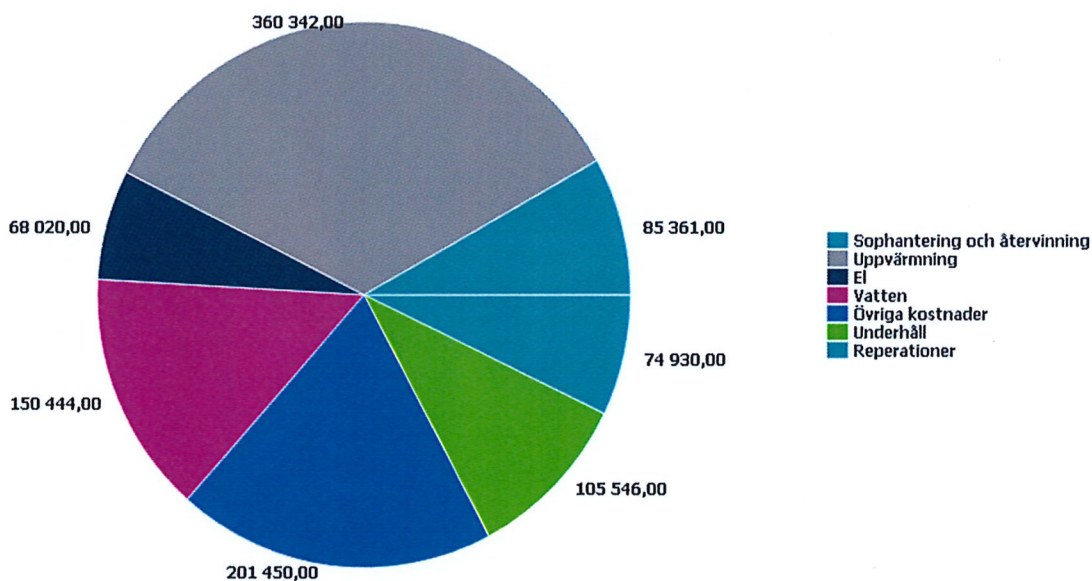
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader och övriga externa kostnader	1 481 711	1 376 414
Personalkostnader	22 680	24 511
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	251 736	251 641
Finansiella poster	238 679	245 137
Summa kostnader	1 994 806	1 897 703



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Rabatt/återbäring från RB	-5 100	-4 750
Systematiskt brandskyddsarbete	5 255	0
Hissbesiktning	29 616	22 721
Snö- och halkbekämpning	29 547	33 625
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	59 914
Rep Bostäder köpta tjänster Golv	13 518	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	763
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	1 273
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	2 891	788
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	19 742	24 508
Rep Installationer köpta tjänster Värme	7 729	900
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	11 229	11 454
Rep Installationer köpta tjänster El	5 508	0
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	3 728	0
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	6 321	2 168
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	4 264	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	35 663	0
UH Installationer köpta tjänster Hissar	69 883	30 845
Fastighetsel	68 020	43 729
Uppvärmning	360 342	401 891
Vatten	150 444	106 537
Sophämtning	85 361	82 257
Fastighetsförsäkring	27 732	24 165
Ersättningar till hyresgäster	0	20 500
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	36 304	38 784
Övriga fastighetskostnader	7 971	2 500
Fastighetsskatt	64 660	48 231
Förbrukningsmaterial	336	0
Reparation och underhåll av installationer	0	1 096
Övriga kostnader för reparation och underhåll	5 128	5 380
Summa driftkostnader	1 046 091	959 278



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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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 ränteutgifter 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

