

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Nybrohus nr 3
Org nr: 732400-1994



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Nybrohus nr 3

Datum Onsdagen den 10 februari 2021

Dagordning § 59 i stadgarna

!

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens 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 3 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 634 769 kr men hänsyn taget till avsättning underhållsfond 700 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 154 133 kr visar årsredovisningen ett överskott på 88 902 kr.

Överskottet beror bl a på att kostnaderna för uppvärmning, vatten och el blev sammanlagt 61 000 kr lägre än budget. Personalkostnaderna blev 32 000 kr lägre än beräknat. Föreningen har erhållit i övriga rörelseintäkter drygt 55 000 kr, det var upptaget i budgeten endast 10 000 kr (not 3). Räntekostnaderna för fastighetslånen blev också lägre än beräknat med 19 000 kr.

Posten statuskontroll på 51 900 kr under not 4 var inte upptagen i budgeten.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 410% till 498%.

I resultatet ingår avskrivningar med 402 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 037 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 7 820 m²

Bostäder bostadsrätt 4 582 m²

Total bostadsarea 4 582 m²

Lokaler bostadsrätt 157 m²

Total lokalarea 157 m²

Årets taxeringsvärde 28 043 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 28 043 000 kr

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

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 44 tkr och planerat underhåll för 154 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 11 109 667 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 111 000 kr (242,47 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 700 000 kr (152,77 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stam- och badrumsrenovering	1986/1987	
Fönsterbyte	1986/1987	
Takrenovering	2011/2012	
Målning trapphus och källargolv	2015/2016	
Byte termostater/stamventiler	2015/2016	
Byte takfläktar	2015/2016	
Byte LED-belysning i källare och vindar	2017/2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, ventilation	94 938
Markytor	59 196

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Lagning och omputsning av fasad, tvättning balkonger samt målning fönsterbleck på Jakobsgratan.	Hösten 2020	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Benny Johansson	Ordförande	2022
Sten Christensson	Vice ordf. Sekreterare	2022
Lena Danielsson	Ledamot	2021
Gert Franzén	Ledamot	2022
Monica Axelsson	Ledamot	2021
Anne Larsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jesper Szymanski	Suppleant	2021
Per-Erik Gustavsson	Suppleant	2022
Hans Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Jonas Emilsson, vicevärd	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 93 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 2,5 %.

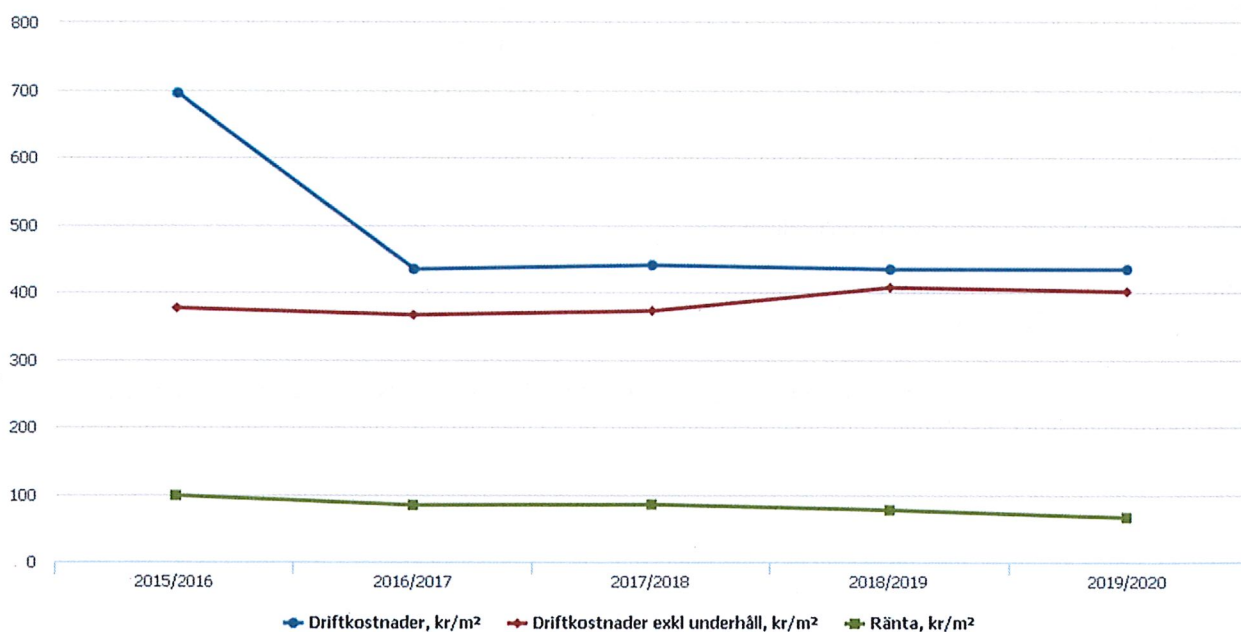
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2020-10-01. Garagen höjs med 100 kr per månad från samma datum.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 966	3 967	3 881	3 831	3 858
Resultat efter finansiella poster	635	629	574	573	-710
Årets resultat	635	629	574	573	-710
Resultat exklusive avskrivningar	1 037	1 032	976	976	-309
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	337	336	280	296	-894
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	148	147	147	144	123
Balansomslutning	21 850	21 654	21 340	21 130	20 946
Soliditet %	19	16	13	11	8
Likviditet %	498	410	367	315	254
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	830	830	817	797	797
Driftkostnader, kr/m ²	434	434	440	434	695
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	401	407	372	366	376
Ränta, kr/m ²	66	77	85	84	98
Underhållsfond, kr/m ²	789	653	491	370	248
Lån, kr/m ²	3 519	3 593	3 672	3 751	3 826
Genomsnittsränta	1,80	2,07	2,27	2,17	2,48



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	103 346	25 000	0	3 094 700	-393 062	629 490
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				100 000	-100 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					629 490	-629 490
Reservering underhållsfond				700 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-154 133		
Förändring av underhållsfond					-545 867	
Årets resultat						634 769
Vid årets slut	103 346	25 000	0	3 740 567	-409 439	634 769

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	136 429
Årets resultat	634 769
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	154 133
Summa	225 332

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	100 000
Att balansera i ny räkning i kr	125 332

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	3 965 552	3 967 135
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 808	63 418
Summa rörelseintäkter		4 021 361	4 030 553
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-2 633 606	-2 588 578
Personalkostnader	Not 6	-40 369	-62 156
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-402 304	-402 304
Summa rörelsekostnader		-3 076 280	-3 053 038
Rörelseresultat		945 080	977 516
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	14 976
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	231	1 307
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-310 542	-364 309
Summa finansiella poster		-310 311	-348 026
Resultat efter finansiella poster		634 769	629 490
Årets resultat		634 769	629 490

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	16 311 215	16 712 139
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 380	2 760
Summa materiella anläggningstillgångar		16 312 595	16 714 899
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	156 000	156 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		156 000	156 000
Summa anläggningstillgångar		16 468 595	16 870 899
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	225
Övriga fordringar	Not 15	24 411	24 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	70 030	47 423
Summa kortfristiga fordringar		94 441	72 059
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 288 314	4 710 886
Summa kassa och bank		5 288 314	4 710 886
Summa omsättningstillgångar		5 382 755	4 782 945
Summa tillgångar		21 851 350	21 653 844

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	128 346	128 346
Fond för yttre underhåll	3 740 567	3 094 700
Summa bundet eget kapital	3 868 913	3 223 046
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-409 438	-393 062
Årets resultat	634 769	629 490
Summa fritt eget kapital	225 332	236 429
Summa eget kapital	4 094 245	3 459 475
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 675 005
Summa långfristiga skulder	16 675 005	17 028 181
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 19	73 653
Skatteskulder	Not 20	28 880
Övriga skulder	Not 21	552 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	427 535
Summa kortfristiga skulder	1 082 100	1 166 188
Summa eget kapital och skulder	21 851 350	21 653 844

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 809 424	3 801 677
Årsavgifter, lokaler	124 248	123 995
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-14 460	-14 460
Hyror, lokaler	33 684	40 596
Hyror, garage	38 844	38 844
Hyror, p-platser	42 240	42 120
Hyror, övriga	1 500	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 266	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-237
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 040	-5 400
Årsavgiftsrabatt	-60 000	-60 000
Elavgifter	378	0
Summa nettoomsättning	3 965 552	3 967 135

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar	15 671	17 887
Ersättningar från hyresgäster	780	4 130
Öresutj.	2	-3
Återvunna fordringar	10 224	4 206
Övriga rörelseintäkter	29 131	37 198
Summa övriga rörelseintäkter	55 808	63 418

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-154 133	-129 133
Reparationer	-43 704	-69 319
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-88 669	-88 630
Försäkringspremier	-49 234	-49 636
Återbäring från Riksbyggen	0	3 100
Energideklaration	0	-31 250
Snö- och halkbekämpning	-8 718	-17 026
Statuskontroll	-51 900	-20 544
Övriga fastighetskostnader	-4 274	-6 048
Förbrukningsmaterial	-11 098	-18 515
Driftkostnader	-4 989	-6 290
Vatten	-252 961	-260 629
Fastighetsel	-103 029	-100 290
Uppvärmning	-602 722	-599 967
Sophantering och återvinning	-116 609	-111 901
Fastighetsskötsel	-564 741	-551 851
Summa driftkostnader	-2 056 781	-2 057 930

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode	-245 731	-239 383
Övriga kostnader	-3 760	-2 806
IT-kostnader	-233 600	-202 100
Arvode, yrkesrevisorer	-13 438	-13 063
Övriga förvaltningskostnader	-17 587	-11 425
Juridiska kostnader	-3 905	-3 678
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 876	-17 432
Kontorsmateriel	0	-1 207
Telefon och porto	-2 399	-3 099
Medlems- och föreningsavgifter	-4 730	-5 590
Bankkostnader	-2 675	-2 739
Övriga externa kostnader, vicevärd	-28 124	-28 126
Summa övriga externa kostnader	-576 825	-530 648

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-32 800	-37 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-4 919
Utbildning	0	-11 700
Sociala kostnader	-7 569	-8 537
Summa personalkostnader	-40 369	-62 156

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-27 103	-27 103
Avskrivningar standardförbättringar	-373 821	-373 821
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 380	-1 380
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-402 304	-402 304

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	14 976
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	14 976

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	815
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	231	493
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	231	1 307

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-310 542	-364 309
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-310 542	-364 309

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	2 330 872	2 330 872
Mark	42 128	42 128
Anslutningsavgifter	102 770	102 770
Standardförbättringar	23 597 797	23 597 797
	26 073 567	26 073 567
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 073 567	26 073 567

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 727 364	-1 700 261
Anslutningsavgifter	-102 770	-102 770
Standardförbättringar	-7 531 294	-7 157 473
	-9 361 428	-8 960 504

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-27 103	-27 103
Årets avskrivning standardförbättringar	-373 821	-373 821
	-400 924	-400 924

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 762 352	-9 361 428
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	16 269 087	16 670 011
Mark	42 128	42 128

Taxeringsvärden

Bostäder	27 400 000	27 400 000
Lokaler	643 000	643 000
Totalt taxeringsvärde	28 043 000	28 043 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 721 000</i>	<i>21 721 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 322 000</i>	<i>6 322 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	96 653	96 653
	96 653	96 653
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	96 653	96 653
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-93 893	-92 513
	-93 893	-92 513
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 380	-1 380
	-1 380	-1 380
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-95 273	-93 893
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 380	2 760
Varav		
Maskiner och inventarier	1 380	2 760

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	156 000	156 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	156 000	156 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	225
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	225

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	24 411	24 411
Summa övriga fordringar	24 411	24 411

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 133	1 133
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 447	46 290
Förutbetald kostnad bredband	21 450	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 030	47 423

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	2 954 498	2 954 498
Transaktionskonto	2 333 816	1 756 388
Summa kassa och bank	5 288 314	4 710 886

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	16 675 005	17 028 181
Långfristig skuld vid årets slut	16 675 005	17 028 181

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,85%	2020-11-25	2 776 942,00	0,00	1 795,00	2 775 147,00
SWEDBANK	2,02%	2021-04-09	3 517 410,00	0,00	161 720,00	3 355 690,00
SWEDBANK	1,75%	2024-02-23	3 560 658,00	0,00	82 328,00	3 478 330,00
SWEDBANK	1,60%	2024-12-20	4 021 614,00	0,00	44 000,00	3 977 614,00
SWEDBANK	1,45%	2025-04-25	3 525 557,00	0,00	63 333,00	3 462 224,00
Summa			17 402 181,00	0,00	353 176,00	17 049 005,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 374 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 496 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 179 005 kr förfaller 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	73 653	140 616
Summa leverantörsskulder	73 653	140 616

Not 20 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	28 880	17 647
Summa skatteskulder	28 880	17 647

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	170 364	169 109
Oidentifierade inbetalningar	7 668	0
Övriga kortfristiga låneskulder	374 000	374 000
Summa övriga skulder	552 032	543 109

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	38 938	38 284
Upplupna elkostnader	8 332	8 380
Upplupna vattenavgifter	21 280	20 857
Upplupna värmekostnader	33 183	32 710
Upplupna kostnader för renhållning	0	18 904
Upplupna styrelsearvoden	37 461	41 369
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 487
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	288 341	297 825
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	427 535	464 816

Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	23 799 000	23 799 000

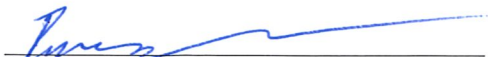
Ansvarsförbindelser

	2020-08-31	2019-08-31
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Nybro 2020-11-09

Ort och datum



Benny Johansson



Sten Christensson



Gert Franzén



Lena Danielsson

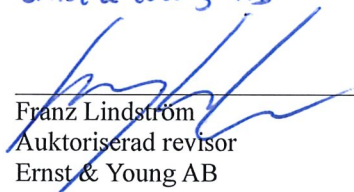


Monica Axelsson



Anne Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2 december 2020
Ernst & Young AB



Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Nybrohus nr 3 för år 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 2020 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. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Nybrohus nr 3 för år 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 trygghetssätt.

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.

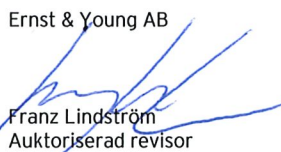
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 2 december 2020

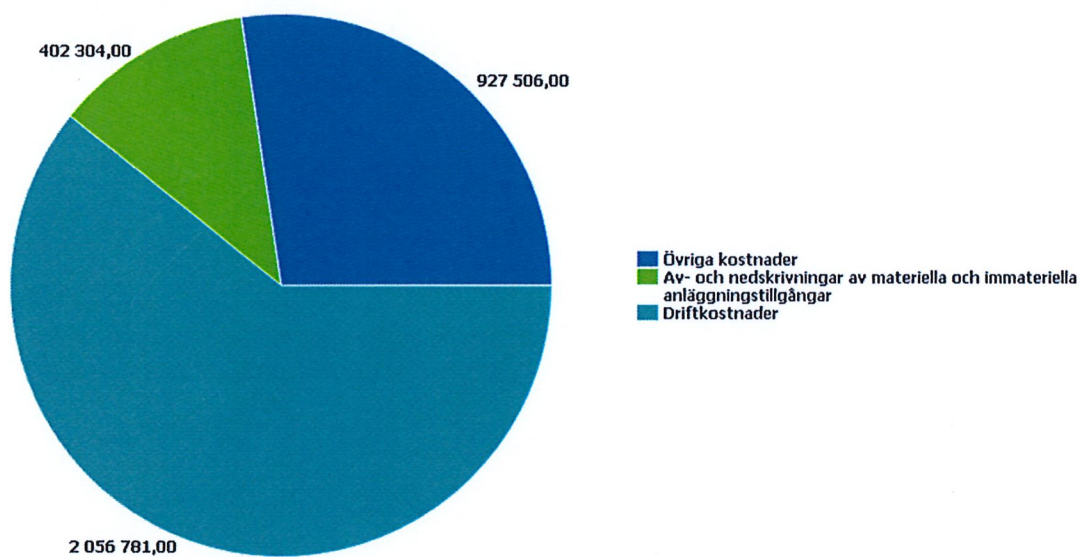
Ernst & Young AB



Franz Lindström
Auktoriserad revisor

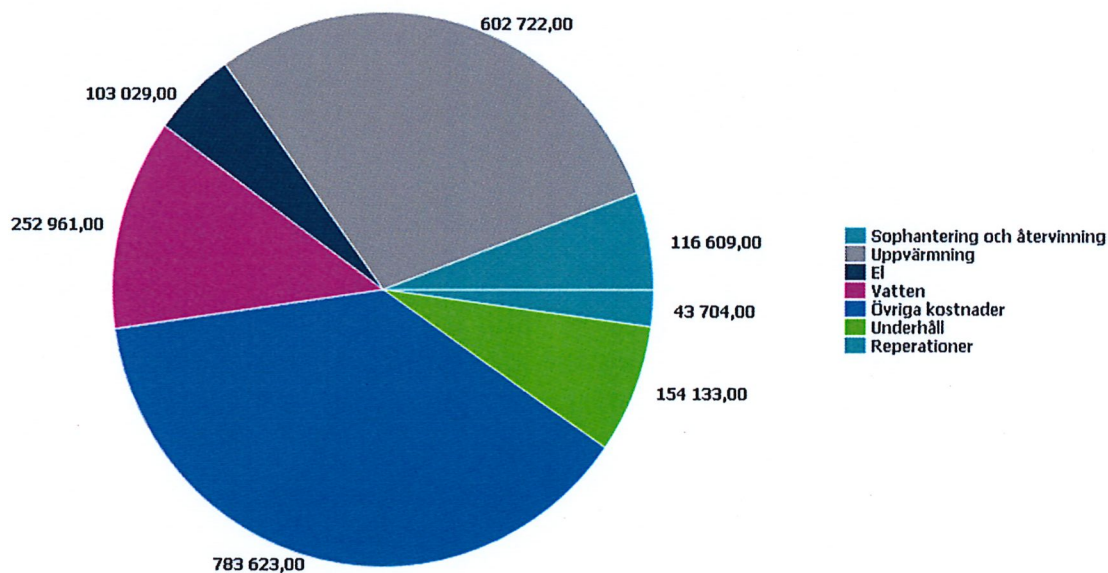
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 056 781	2 057 930
Övriga externa kostnader	576 825	530 648
Personalkostnader	40 369	62 156
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	402 304	402 304
Finansiella poster	310 311	348 026
Summa kostnader	3 386 591	3 401 063



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	564 741	551 851
Rabatt/återbäring från RB	0	-3 100
Energideklaration	0	31 250
Statuskontroll	51 900	20 544
Snö- och halkbekämpning	8 718	17 026
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 063	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	6 204	7 308
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	11 404	9 097
Rep install utg för köpta tj Värme	0	9 045
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	2 535
Rep install utg för köpta tj El	1 845	12 316
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2 293	10 368
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	10 454	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	4 635	1 318
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	10 692
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	5 806	6 640
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	60 000
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	94 938	0
UH Markytor utg för köpta tj	59 196	69 133
Fastighetsel	103 029	100 290
Uppvärmning	602 722	599 967
Vatten	252 961	260 629
Sophämtning	116 609	111 901
Fastighetsförsäkring	49 234	49 636
Övriga fastighetskostnader	4 274	6 048
Fastighetsskatt	88 669	88 630
Förbrukningsmaterial	11 098	18 515
Driftkostnader	4 990	6 290
Summa driftkostnader	2 056 781	2 057 930



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.

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 planliga 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 3

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

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

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

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

