

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Oskarshamnshus 1
Org nr: 732800-1156



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Oskarshamnhus nr 1

Datum Torsdag den 13 februari 2020
Tid 18.00
Plats Hagalokalen, Hagvägen 2 C

Fika serveras efter stämman.
Välkomna!

Styrelsen

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
- 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 angivits i kallelsen
- T) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Oskarshamnshus 1 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Oskarshamns kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 1 153 657 kr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringar är ett överskott med 416 379 kr.

Driftkostnaderna och underhåll i föreningen är oförendrade jämfört med föregående år.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till bättre ränta.

Föreningen har gjort en extra amortering på 500 000 kr

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 478% till 505%.

I resultatet ingår avskrivningar med 692 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 846 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Rödhaken 1 och 2 i Oskarshamns Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 141 lägenheter samt 1 uthyrningslokal och en övernattningslägenhet. Byggnaderna är uppförda 1952-1954. Helrenovering utfördes 1988-1990. Fastigheternas adress är Ugglevägen 14 och Hagvägen 2 i Oskarshamn.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	29
2 rum och kök	78
3 rum och kök	33

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	11
Antal garage	17
Antal p-platser	98

Total tomtarea 11 024 m²

Total bostadsarea 7 819 m²

Årets taxeringsvärde 57 396 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 50 725 000 kr 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 7 800 kr i återbäring samt 113 760 kr i utdelning.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Schindler Hiss AB
Hissbesiktning	Inspecta Sweden AB
Kabel-TV	TeliaSonera AB
Störningsjour	Reko bevakning
Översyn av brandskyddsutrustning	Brandab och Sjögrens Lås & Brandskydd

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 91 tkr och planerat underhåll för 763 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i juni 2018 och visar på ett underhållsbehov på 13 803 tkr fram till år 2027. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 534 tkr (196 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1500 tkr (192 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Helrenovering	1988-1990
Fjärrvärmeinstallation	2002-2003
Fönsterbyte	2009-2010
Hissar	2014
Låsbyte	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Ventilation OVK	278 818 kr
Belysning	211 596 kr
Markytor	179 820 kr
Hissar	92 539 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dörrar entreparti/portar	2019	Ej beslutat
Dörrar invändigt	2020	Ej beslutat
Takrenovering	2022	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mariette Nilsson	Ordförande	2020
Lisbeth Nilsson	Sekreterare	2020
Elisabeth Hallgren	Ledamot	2021
Magnus Helgesson	Ledamot	2021
Cecilia Palacio	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Krister Karlsson	Suppleant	2020
Ann Sundkvist	Suppleant	2020
Pär Jonasson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Olivia Bergvall	Förtroendevald revisor	2020
Fredrik Svensson	Förtroendevald revisor	2020
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Göran Martinsson	2020	
Rolf Rydersten	2020	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Rolf Rydersten	2020	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 160 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 159 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-10-01 då den höjdes med 2%.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 841 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

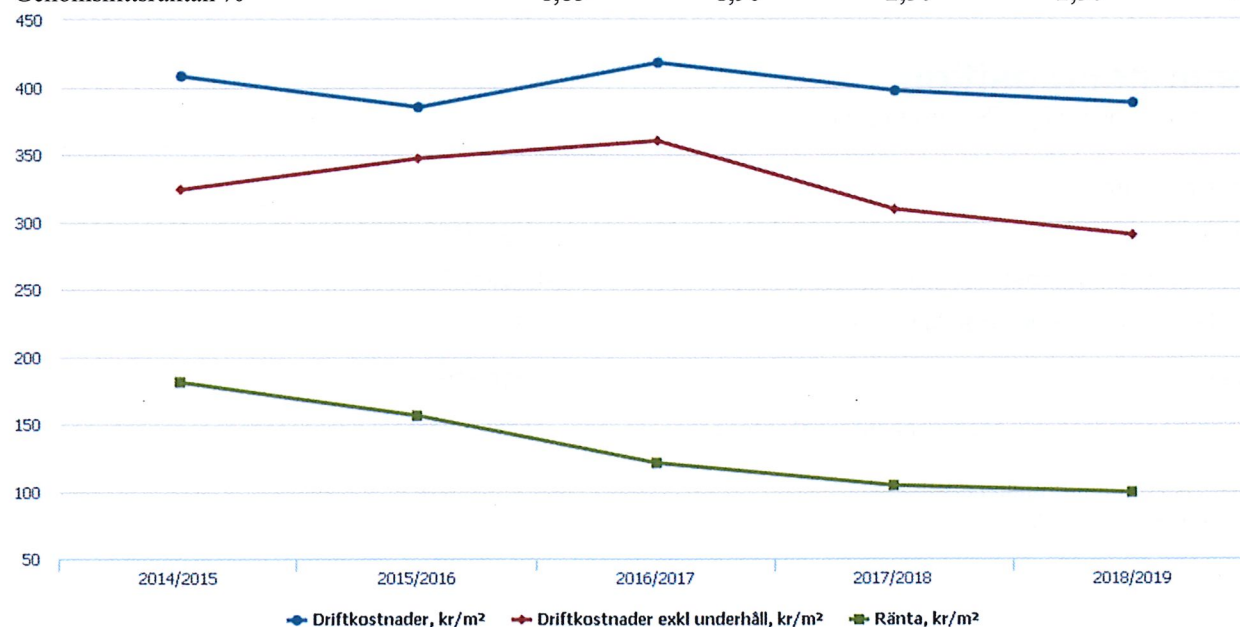
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har som målsättning att göra bra miljöval, som skall ge en trivsamt boendemiljö och positiva effekter för medlemmarna. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Lagstadgad energideklARATION utfördes 2009

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	6 718	6 711	6 724	6 733	6 727
Resultat efter finansiella poster	1 154	1 076	1 143	1 189	781
Årets resultat	1 154	1 076	1 143	1 189	781
Resultat exklusive avskrivningar	1 846	1 816	1 897	1 944	1 538
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	346	416	497	544	434
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	192	179	172	175	138
Balansomslutning	56 239	56 198	56 694	56 566	57 328
Soliditet %	24	22	20	18	16
Likviditet %	505	478	349	259	198
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	841	841	841	841	841
Driftkostnader, kr/m ²	395	397	418	385	408
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	297	309	360	347	324
Ränta, kr/m ²	100	104	121	156	181
Underhållsfond, kr/m ²	1 604	1 476	1 392	1 207	912
Lån, kr/m ²	5 268	5 372	5 520	5 668	5 856

Genomsnittsräntan % 1,85 1,90 2,30 2,30 2,50



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	201 500	0	0	11 807 629	-713 090	1 075 942
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				362 853	-362 853	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 075 942	1 075 942
Reservering underhållsfond				1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-762 723	762 723	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 153 657
Vid årets slut	201 500	0	0	12 907 759	-737 277	1 153 657

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	0
Årets resultat	1 153 657
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	762 723
Summa	416 379

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning	416 379

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 717 855	6 711 182
Övriga rörelseintäkter	Not 3	278 437	290 330
Summa rörelseintäkter		6 996 292	7 001 512
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-4 347 145	-4 342 490
Personalkostnader	Not 6	-153 876	-163 656
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-691 949	-739 603
Summa rörelsekostnader		-5 192 970	-5 245 749
Rörelseresultat		1 803 321	1 755 763
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	113 760	113 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 629	20 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-784 053	-814 396
Summa finansiella poster		-649 664	-679 821
Resultat efter finansiella poster		1 153 657	1 075 942
Årets resultat		1 153 657	1 075 942

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	47 374 837	48 064 507
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	2 279
Summa materiella anläggningstillgångar		47 374 837	48 066 786
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	1 185 000	1 185 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 185 000	1 185 000
Summa anläggningstillgångar		48 559 837	49 251 786
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-110	4 022
Övriga fordringar	Not 15	64 897	117 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	103 714	158 468
Summa kortfristiga fordringar		168 501	279 600
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 511 014	6 666 457
Summa kassa och bank		7 511 014	6 666 457
Summa omsättningstillgångar		7 679 516	6 946 056
Summa tillgångar		56 239 352	56 197 842

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		201 500	201 500
Fond för yttre underhåll		12 907 759	11 807 629
Summa bundet eget kapital		13 109 259	12 009 129
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-737 277	-713 090
Årets resultat		1 153 657	1 075 942
Summa fritt eget kapital		416 379	362 853
Summa eget kapital		13 525 638	12 371 981
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	41 192 832	42 372 652
Summa långfristiga skulder		41 192 832	42 372 652
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 19	65 741	44 664
Övriga skulder	Not 20	647 776	660 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	807 365	747 549
Summa kortfristiga skulder		1 520 882	1 453 209
Summa eget kapital och skulder		56 239 352	56 197 842

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	%
Byggnader	Linjär	1%
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	3,25%
Fönsterbyte	Linjär	2%
Maskiner och inventarier	Linjär	20%

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	6 578 148	6 578 148
Hyrer, lokaler	19 272	18 072
Hyrer, garage	50 172	50 172
Hyrer, p-platser	74 620	74 940
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-347	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 010	-10 150
Summa nettoomsättning	6 717 855	6 711 182

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	243 600	243 600
Pant & överlåtelseavgift	18 436	26 571
Övernattningsslägenhet	10 000	14 600
Påminnelseavgift	0	1 800
Öresutjämning	2	9
Övriga rörelseintäkter	6 399	3 750
Summa övriga rörelseintäkter	278 437	290 330

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-762 773	-686 911
Reparationer	-90 783	-170 171
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-181 690	-156 949
Försäkringspremier	-59 888	-53 658
Återbäring från Riksbyggen	7 800	8 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 651	-4 886
Obligatoriska besiktningar	-203 829	-188 793
Bevakningskostnader	-10 209	-8 125
Snö- och halkbekämpning	-27 643	-45 225
Förbrukningsinventarier	-60 782	-51 399
Fordons- och maskinkostnader	-19 323	-3 053
Vatten	-292 155	-336 686
Fastighetsel	-216 357	-216 382
Uppvärmning	-933 009	-973 949
Sophantering och återvinning	-134 730	-135 402
Inre skötsel	-96 695	-80 311
Summa driftkostnader	-3 088 717	-3 103 523

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode	-758 927	-738 765
Hyra inventarier & verktyg	-3 304	0
IT-kostnader	-423 763	-420 627
Arvode, yrkesrevisorer	-15 313	-14 625
Övriga förvaltningskostnader	-14 763	-24 442
Kreditupplysningar	-1 575	-382
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 235	-23 702
Kontorsmateriel	-10 391	0
Telefon och porto	-4 148	-4 639
Medlems- och föreningsavgifter	-9 100	-9 100
Bankkostnader	-1 910	-2 685
Summa övriga externa kostnader	-1 258 428	-1 238 967

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-8 467
Styrelsearvoden	-24 000	-30 000
Sammanträdesarvoden	-30 650	-21 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-69 900	-57 800
Övriga kostnadsersättningar	-630	-14 600
Pensionskostnader	0	-373
Sociala kostnader	-28 696	-30 816
Summa personalkostnader	-153 876	-163 656

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-625 418	-671 380
Avskrivning Anslutningsavgifter	-14 252	-14 243
Avskrivningar tillkommande utgifter	-50 000	-50 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 279	-3 980
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-691 949	-739 603

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	113 760	113 760
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	113 760	113 760

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	20 567	20 669
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	62	147
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 629	20 816

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-784 053	-814 213
Övriga räntekostnader	0	-184
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-784 053	-814 396

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	67 137 953	67 137 953
Mark	342 047	342 047
Anslutningsavgifter	438 256	438 256
Standardförbättring	2 500 000	2 500 000
	70 418 256	70 418 256
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 418 256	70 418 256
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 631 235	-17 005 817
Anslutningsavgifter	-227 897	-213 645
Standardförbättringar	-450 000	-400 000
	-18 355 075	- 17 619 462
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-625 418	-671 380
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-14 252	-14 243
Årets avskrivning standardförbättringar	-50 000	-50 000
	- 689 670	- 735 623
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 044 745	- 18 355 085
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-3 998 674	-3 998 674
	- 3 998 674	- 3 998 674
Restvärde enligt plan vid årets slut	47 374 837	48 064 497
Varav		
Byggnader	44 836 674	45 462 082
Mark	342 047	342 047
Anslutningsavgifter	196 116	210 368
Standardförbättringar	2 000 000	2 050 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	56 000 000	50 043 000
Lokaler	1 369 000	682 000
Totalt taxeringsvärde	57 369 000	50 725 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 658 000</i>	<i>41 031 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 711 000</i>	<i>9 694 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	293 953	293 953
	293 953	293 953
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	293 953	293 953
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-291 676	-287 969
	-291 676	- 287 969
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 279	-3 980
	- 2 279	-3 980
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 293 953	- 291 676
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	2 279
Varav		
Inventarier och verktyg	0	2 279

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-08-31	2018-08-31
2 370 Kapitalbevis å 500 kr i Intresseföreningen	1 185 000	1 185 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	1 185 000	1 185 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-110	4 022
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-110	4 022

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	56 020	80 761
Skattekonto	8 877	8 877
Andra kortfristiga fordringar	0	27 472
Summa övriga fordringar	64 897	117 110

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	13 984	13 868
Förutbetalda försäkringspremier	20 857	18 174
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	68 873	68 874
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	57 552
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 714	158 468

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	3 000	2 000
Bankmedel	6 001 373	5 580 922
Transaktionskonto	1 506 642	1 083 535
Summa kassa och bank	7 511 014	6 666 457

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	41 192 832	42 372 652
Långfristig skuld vid årets slut	41 192 832	42 372 652

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,25%	2020-01-28	2 650 466,00	0,00	552 744,00	2 097 722,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2020-04-30	7 079 913,00	0,00	151 444,00	6 928 469,00
STADSHYPOTEK	2,07%	2020-06-30	4 303 253,00	0,00	93 044,00	4 210 209,00
SWEDBANK	1,87%	2020-11-25	4 217 241,00	0,00	47 248,00	4 169 993,00
SWEDBANK	1,96%	2021-06-23	3 115 946,00	0,00	34 912,00	3 081 034,00
SWEDBANK	1,69%	2021-08-11	6 319 900,00	0,00	33 352,00	6 286 548,00
SWEDBANK	2,10%	2022-04-11	6 208 642,00	0,00	68 416,00	6 140 226,00
SWEDBANK	1,82%	2022-11-11	9 088 695,00	0,00	198 660,00	8 890 035,00
Summa			42 984 056,00	0,00	1 179 820,00	41 804 236,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 611 404 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 445 616 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 38 747 216 kr förfaller efter 5 år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	65 741	44 664
Summa leverantörsskulder	65 741	44 664

Not 20 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	33 379	46 865
Skuld sociala avgifter och skatter	2 744	2 727
Clearing	248	0
Övriga kortfristiga låneskulder	611 404	611 404
Summa övriga skulder	647 776	660 995

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	98 450	91 059
Upplupna elkostnader	18 328	17 799
Upplupna värmekostnader	28 907	26 040
Upplupna kostnader för renhållning	19 037	17 762
Upplupna styrelsearvoden	70 588	66 118
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 411	8 063
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	540 645	520 708
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	807 365	747 549

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	67 090 000	67 090 000

Styrelsens underskrifter

Oskarshamn 20191112

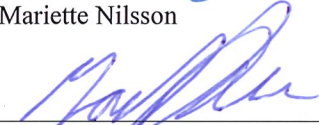
Ort och datum



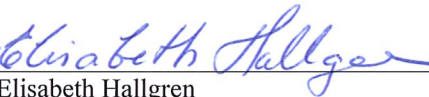
Mariette Nilsson



Lisbeth Nilsson



Magnus Helgesson



Elisabeth Hallgren



Cecilia Palacio

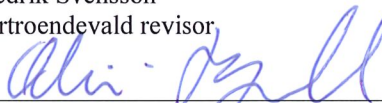
Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 januari 2020



Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Fredrik Svensson
Förtroendevald revisor



Olivia Bergvall
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Oskarshamnshus nr 1 org.nr 732800-1156

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Oskarshamnshus nr 1 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 2019 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*.

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 uppger, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 våra 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Oskarshamnshus nr 1 för år 2018-09-01 - 2019-08-31 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 tryggt 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.

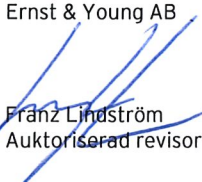
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 2 januari 2020

Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Olivia Bergvall
Förtroendevald revisor


Fredrik Svensson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

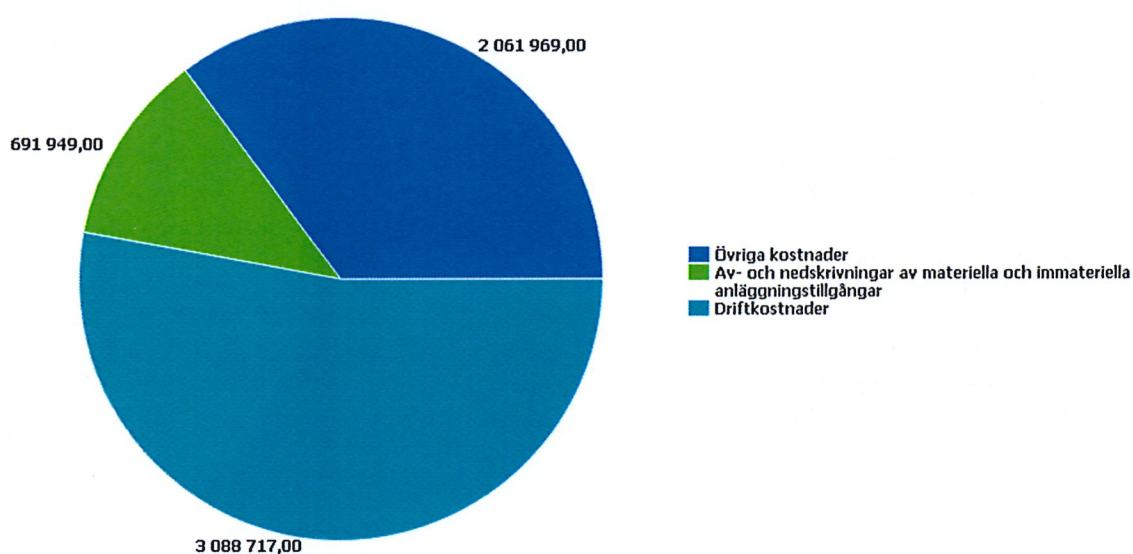
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

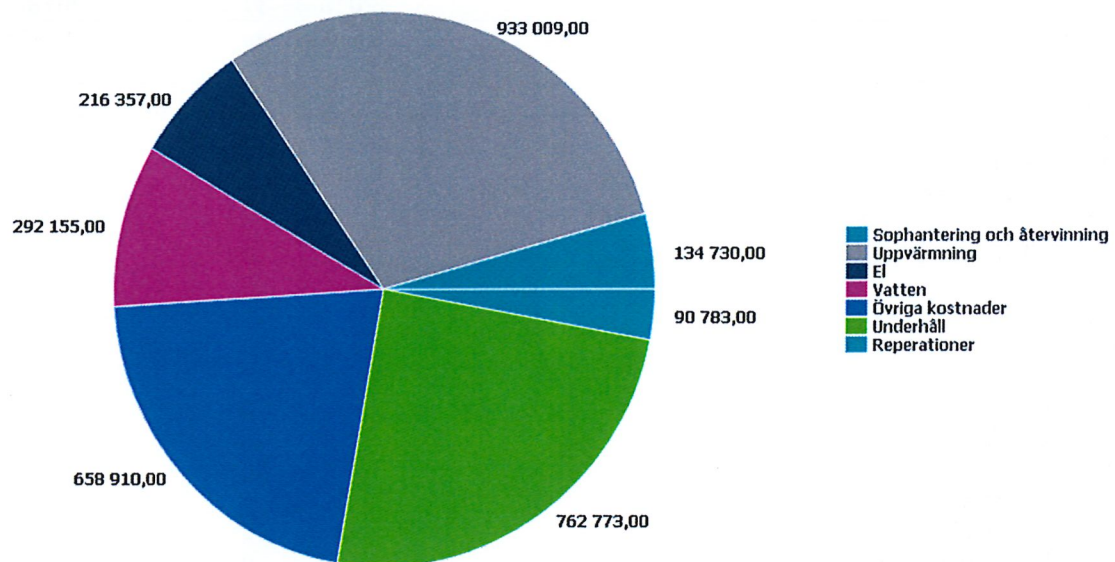
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 088 717	3 103 523
Övriga externa kostnader	1 258 428	1 238 967
Personalkostnader	153 876	163 656
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	691 949	739 603
Finansiella poster	649 664	679 821
Summa kostnader	5 842 635	5 925 569



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	1 613
Rabatt/återbäring från RB	-7 800	-8 375
Systematiskt brandskyddsarbete	6 651	4 886
Inre skötsel/städ, grund	96 695	68 697
Hissbesiktning	203 829	188 793
Bevakningskostnader	9 209	7 125
Bevakningskostnader, jour	1 000	1 000
Snö- och halkbekämpning	27 643	45 225
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	5 340	5 307
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	0	7 082
Reparation, utgift för köpta tjänster, bostäder	2 759	18 159
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	1 700	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	33 454	7 206
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	8 527	11 458
Rep Installationer köpta tjänster Värme	13 012	24 359
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	2 105	0
Rep Installationer köpta tjänster El	0	15 780
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	11 575	23 991
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	1 638	8 650
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	0	5 463
Rep Huskropp köpta tjänster Fasader	0	10 714
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	1 313
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	6 723	30 688
Vattenskador	3 950	0
Underhåll, utgift för materialinköp, bostäder	20 594	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	258 224	0
UH Installationer köpta tjänster El	211 596	0
UH Installationer köpta tjänster Hissar	92 539	69 325
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	0	617 586
UH Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	179 820	0
Fastighetsel	216 357	216 382
Uppvärmning	933 009	973 949
Vatten	292 155	336 686
Sophämtning	134 730	135 402
Fastighetsförsäkring	59 888	53 658
Underhållsplanering	0	10 000
Fastighetsskatt	181 690	156 949
Förbrukningsinventarier	11 835	0
Förbrukningsmaterial	48 947	51 399
Reparation och underhåll av maskiner och andra tekniska anläggningar	16 936	0
Övriga kostnader för transportmedel	2 387	3 053
Summa driftkostnader	3 088 717	3 103 523



	2019-08-31	2018-08-31
BOA	7 819 kr/kvm	7 819 kr/kvm
Belopp i kr	2018	2017
Arrendeavgifter	0	0
Bevakningskostnader	1	1
Bevakningskostnader, jour	0	0
El	0	0
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	28	28
Fastighetsförsäkring	8	7
Fastighetsskatt	23	20
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	2	0
Förbrukningsmaterial	6	7
Hissbesiktning	26	24
Inre skötsel/städ, extra	0	0
Inre skötsel/städ, grund	12	9
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	4	1
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	1	4
Rep Huskropp köpta tjänster Fasader	0	1
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	0
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	0	1
Rep Installationer köpta tjänster El	0	2
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	1	3
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	0	1
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1	1
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	0
Rep Installationer köpta tjänster Värme	2	3
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	2
Reparation och underhåll av inventarier, verktyg och datorer m.m.	0	0
Reparation och underhåll av maskiner och andra tekniska anläggningar	2	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	0
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	0	1
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	1	1
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	4	6
Sophämtning	17	17
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	0
UH Installationer köpta tjänster El	27	0
UH Installationer köpta tjänster Hissar	12	9
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	0	79
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	33	0
UH Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	23	0
Underhåll, utgift för materialinköp, bostäder	3	0
Underhållsplanering	0	1
Uppvärmning	119	125
Vatten	37	43
Vattenskador	1	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	0	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	395,03	396,92

RBF Oskarshamnshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Oskarshamnshus 1 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

