
Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Oskarshamnshus 2
Org nr: 732800-1479



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Oskarshamnhus nr 2

Datum Torsdag den 25 februari 2021
Poströstning

Dagordning § 59 i stadgarna

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

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

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Oskarshamns kommun.

Årets resultat visar ett underskott med 1 887 376 kr innan avsättningen gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen är ett överskott med 1 252 161kr.

Driftkostnaderna i föreningen är nästintill oförändrade om man jämför från föregående år när det gäller vatten, el fjärrvärme, soppor. Men man har en större underhållskostnad under verksamhetsåret. Föreningen har reglerat försäkringsärendet för tidigare vattenskador och på så sätt fått en intäkt från försäkringsbolaget. Under verksamhet året har föreningen bytt fastighetsförvaltare till KBG Fastighetspartner AB. Man har sålt inventarier, tidigare fullt avskrivna, som genererat en intäkt om 488 tkr.

Räntekostnaderna har minskat något sedan föregående år det beror på omsatta lån till bättre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 500% till 375%.

I resultatet ingår avskrivningar med 786 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 101 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Norrton, Fastigheten 2 i Oskarshamns Kommun. På fastigheterna finns 15 byggnader med 207 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1971-1973. Fastigheternas adress är Norrbackavägen 2-30 i Oskarshamn.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	27
2 rum och kök	84
3 rum och kök	78
4 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	138
Antal p-platser	118
Antal lokaler	1

Total tomtarea 47 948 m²

Total bostadsarea 14 397 m²

Total lokalarea 935 m²

Årets taxeringsvärde 92 658 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 92 658 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltningsavtal	Riksbyggen
Tekniskförvaltning, SBA, underhållsplanering	Riksbyggen
Kontrakt om markupplåtelse	Oskarshamnshus kommun
Bredband/digital-TV	Telia
Störningsjour/parkeringsövervakning	Securitas Bevakning AB
Bestiktning/fuktmätning i lägenheter	Anticimex
Fastighetsskötsel	Axcell /Kustbygg Fastighetspartner AB fr.o.m juni 2020

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 1 228 tkr och planerat underhåll för 5 240 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i sep 2020 och visar på ett underhållsbehov på 30 327 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 032 tkr (210 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 100 tkr (146 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installation värmepump, Takarbete	1985
Omläggning tak, isolering vindbjälklag	1992
Lagning balkong, utbyte av fönster	1993
Balkonginglasning	1998
Uppförande av garagebyggnader	2001,2002,2006,2007
Anläggning av gästparkering	2004
Förlängning av befintlig gästparkering	2007
Fjärrvärmeinstallation, bredbandsinstallation	2008
Asfaltering av ytor inom bostadsområde	2010
Omläggning yttertak	2013
Reling av spillvattenstammar	2013/2014
Kulvert och ventilbyte	2016
Sopstation	2018
Lägenhetsdörrar	2019/2020
Tvättstuga	2019/2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen Tvättstuga, källare & samlingslokal	828 500
Huskropp utvändigt, lägenhetsdörrar	3 649 926
Fasader, socklar.	473 750
Markytor	287 709

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugor	2020/2021	Beslutat
Trapphus	2020/2021	Ej beslutat
Balkonger, inglasning	2027	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Larsson	Ordförande	2021
Janåke Petersson	Sekreterare	2022
Evalena Johansson	Vice ordförande	2021
Farid Ali	Ledamot	2022
Christer Gransing	Ledamot	2022
Asima Majser	Ledamot	2021
Cecilia Palacio	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Frida Bergvall	Suppleant	2021
Torbjörn Karlsson	Suppleant	2021
Fredrik Arias	Suppleant	2021
Pär Jonasson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Katarina Strömberg	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Arne Nilsson	2021
Jan-Erik Hjelmberg	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 248 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 246 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat hålla årsavgiften oförändrade.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 683 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

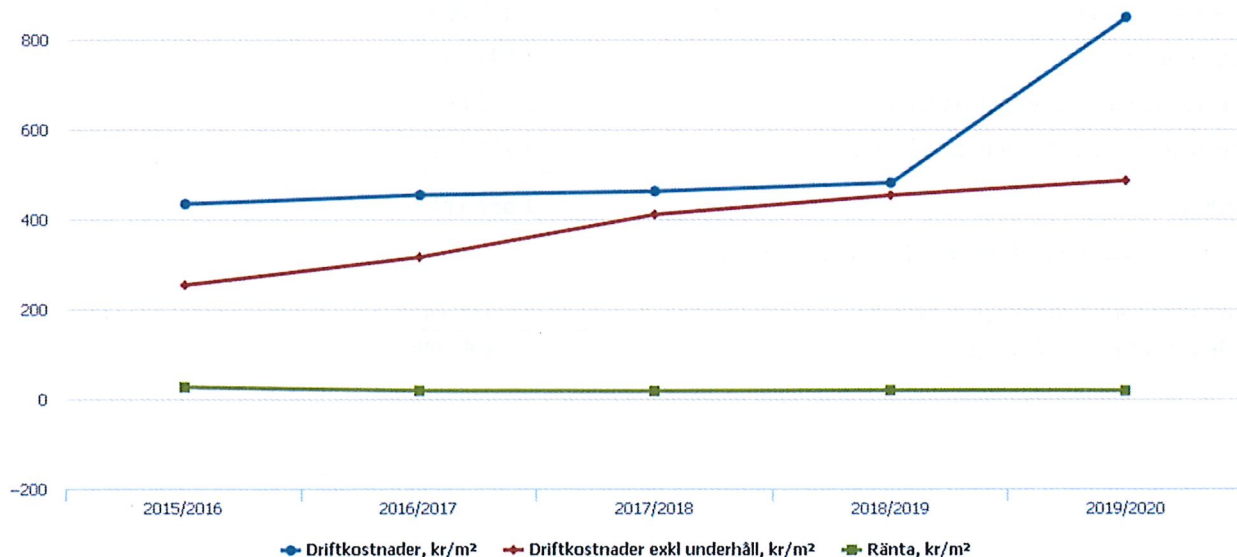
Styrelsens målsättning är att i den löpande driften samt vid reparationer och underhåll göra bra miljöval, som skall ge en trivsam boendemiljö och positiva effekter för medlemmarna. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibespar.

Lagstadgad energideklaration utfördes 2019

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	10 255	9 997	9 942	9 921	9 917
Resultat efter finansiella poster	-1 887	1 660	1 764	45	-271
Årets resultat	-1 887	1 660	1 764	45	-271
Resultat exklusive avskrivningar	-1 101	2 455	2 605	932	-636
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-3 201	455	605	-658	-768
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	146	139	139	103	92
Balansomslutning	24 862	26 733	25 477	24 349	24 846
Soliditet %	36	40	36	30	29
Likviditet %	375	500	410	276	251
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	683	668	664	664	664
Driftkostnader, kr/m ²	849	481	462	454	434
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	485	453	410	315	253
Ränta, kr/m ²	18	19	17	18	26
Underhållsfond, kr/m ²	416	629	483	350	344
Lån, kr/m ²	963	990	1 017	1 046	1 072
Genomsnittsränta %	1,94	1,88	1,60	1,80	2,50

1 000



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 balansomsutning.

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	1 249 935			9 059 009	-1 196 681	1 660 268
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				63 587	-63 587	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 660 268	-1 660 268
Reservering underhållsfond				2 100 000	-2 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-5 239 537	5 239 537	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-1 887 376
Vid årets slut	1 249 935	0	0	5 983 059	3 539 538	-1 887 376

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	400 000
Årets resultat	-1 887 376
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 239 537
Summa	1 652 161

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-1 252 161
Att balansera i ny räkning i kr	400 000

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 255 075	9 996 786
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 787 365	332 317
Summa rörelseintäkter		12 042 440	10 329 102
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-12 744 262	-7 491 147
Personalkostnader	Not 6	-158 820	-145 830
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-786 227	-795 038
Summa rörelsekostnader		-13 689 309	-8 432 016
Rörelseresultat		-1 646 870	1 897 086
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	10 416
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	24 674	23 868
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-265 180	-271 102
Summa finansiella poster		-240 506	-236 818
Resultat efter finansiella poster		-1 887 376	1 660 268
Årets resultat		-1 887 376	1 660 268

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 127 203	15 897 742
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	15 688
Summa materiella anläggningstillgångar		15 127 203	15 913 431
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	309 000	309 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	23 000	23 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		332 000	332 000
Summa anläggningstillgångar		15 459 204	16 245 431
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	35 437	18 489
Övriga fordringar	Not 16	379 511	372 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	109 056	70 984
Summa kortfristiga fordringar		524 004	462 413
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	8 879 299	10 024 888
Summa kassa och bank		8 879 299	10 024 888
Summa omsättningstillgångar		9 403 303	10 487 301
Summa tillgångar		24 862 506	26 732 732

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 249 935	1 249 935
Fond för yttre underhåll		5 983 059	9 059 009
Summa bundet eget kapital		7 232 994	10 308 944
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 539 538	-1 196 681
Årets resultat		-1 887 376	1 660 268
Summa fritt eget kapital		1 652 162	463 587
Summa eget kapital		8 885 156	10 772 531
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	13 473 116	13 864 544
Summa långfristiga skulder		13 473 116	13 864 544
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		391 428	0
Leverantörsskulder	Not 20	466 397	86 184
Skatteskulder	Not 21	639	0
Övriga skulder	Not 22	509 377	898 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 136 394	1 111 313
Summa kortfristiga skulder		2 504 235	2 095 656
Summa eget kapital och skulder		24 862 506	26 732 732

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	2%
Garagebyggnader	Linjär	6%
Omläggning tak, isolering vindsbjälklag	Linjär	3,2%
Lagning balkong, utbyte av fönster	Linjär	2%
Balkongrenovering/ inglasning	Linjär	2%
Markanläggningar	Linjär	5%
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	5%
Maskiner och inventarier	Linjär	20%

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	9 826 985	9 623 584
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-46 015	-46 015
Hyror, bostäder	0	-3 600
Hyror, lokaler	18 600	18 600
Hyror, garage	394 950	338 600
Hyror, p-platser	119 550	97 275
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 500	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 425	-12 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-30 150	-18 518
Rabatter	-13 980	0
Elavgifter	60	60
Summa nettoomsättning	10 255 075	9 996 786

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	198 351	143 560
Pant & överlåtelseavgift	38 673	46 279
Påminnelseavgifter	7 477	6 173
Öresutjämning	3	12
Övriga rörelseintäkter, andrahand, gardiner, KBG	529 107	136 292
Försäkringsersättningar	1 013 754	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 787 365	332 317

Not 4 Driftkostnader

Underhåll	-5 239 885	-403 319
Reparationer	-1 227 869	-950 655
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-287 848	-288 784
Arrendeavgifter	-17 250	-9 638
Försäkringspremier	-150 383	-146 715
Kabel- och digital-TV	-227 110	-151 960
Återbäring från Riksbyggen	0	4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 486	-12 458
Serviceavtal	-2 006	-7 989
Bevakningskostnader	-16 802	-20 973
Snö- och halkbekämpning	0	-23 882
Ersättningar till hyresgäster	-7 373	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-65 625
Förbrukningsinventarier	-82 908	-45 952
Fordons- och maskinkostnader	-12 673	-5 467
Vatten	-580 652	-511 662
Fastighetsel	-364 372	-348 302
Uppvärmning	-1 831 783	-1 904 963
Sophantering och återvinning	-253 944	-248 103
Förvaltningsarvode drift	-1 895 533	-1 785 769
Summa driftkostnader	-12 219 876	-6 928 215

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-367 069	-358 055
IT-kostnader	-23 297	-8 184
Arvode, yrkesrevisorer	-16 438	-16 063
Övriga förvaltningskostnader	-21 898	-52 090
Kreditupplysningar	-16 758	-12 900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 415	-40 403
Kontorsmateriel	-3 409	-2 619
Telefon och porto	0	-12 613
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-6 350	0
Medlems- och föreningsavgifter	-11 385	-13 455
Konsultarvoden	-16 819	-45 000
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-524 386	-562 932

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-26 000	-21 000
Sammanträdesarvoden	-73 435	-81 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 250	-13 700
Övriga kostnadsersättningar	-9 400	-3 247
Övriga personalkostnader	-300	-300
Sociala kostnader	-27 435	-25 884
Summa personalkostnader	-158 820	-145 830

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-444 464	-444 464
Avskrivning Markanläggningar	-35 229	-35 229
Avskrivning Anslutningsavgifter	-62 500	-62 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-228 346	-228 346
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 688	-24 499
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-786 227	-795 038

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	480
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	9 936
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	10 416

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 593	22 991
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 081	877
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24 674	23 868

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-264 998	-271 102
Övriga räntekostnader	-182	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-265 180	-271 102

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	19 609 590	19 609 590
Byggnadsinventarier	0	0
Mark	110 348	110 348
Anslutningsavgifter	1 500 000	1 500 000
Standardförbättringar	12 872 170	12 872 170
Markanläggning	704 586	704 586
	34 796 694	34 796 694
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 796 694	34 796 694

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 785 409	-9 340 946
Anslutningsavgifter	-962 500	-900 000
Standardförbättringar	-7 658 876	-7 430 530
Markanläggningar	-492 165	-456 936
	-18 898 951	-18 128 412

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-444 463	-444 463
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-62 500	-62 500
Årets avskrivning standardförbättringar	-228 346	-228 346
Årets avskrivning markanläggningar	-35 229	-35 229
	-770 538	-770 538

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-19 669 489	-18 898 951
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	15 127 204	15 897 743
--------------	-------------------	-------------------

Byggnader	9 379 716	9 824 180
Mark	110 348	110 348
Anslutningsavgifter	475 000	537 500
Standardförbättringar	4 984 948	5 213 294
Markanläggningar	177 192	212 421

Taxeringsvärden

Bostäder	90 400 000	90 400 000
Lokaler	2 258 000	2 258 000

Totalt taxeringsvärde	93 658 000	93 658 000
<i>varav byggnader</i>	<i>70 135 000</i>	<i>70 135 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 523 000</i>	<i>22 523 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 438 259	2 438 259
	2 438 259	2 438 259
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 438 259	2 438 259
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	-2 036 005	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 422 571	-2 398 072
	- 2 422 571	-2 398 072
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	2 036 005	0
	2 036 005	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-15 688	-24 499
	-15 688	-24 499
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	15 688
Varav		
Inventarier och verktyg	0	15 688

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	309 000	309 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	309 000	309 000

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andra aktier och andelar	23 000	23 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	23 000	23 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	32 637	12 364
Kundfordringar	2 800	6 125
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	35 437	18 489

Not 16 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	0	287 977
Skattekonto	379 511	84 963
Summa övriga fordringar	379 511	372 940

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	14 940	15 706
Förutbetalda försäkringspremier	42 615	42 615
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 238	12 663
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 263	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 056	70 984

Not 18 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	6 264 986	6 740 627
Företagskonto	2 000	2 000
Transaktionskonto	2 612 313	3 282 261
Summa kassa och bank	8 879 299	10 024 888

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	13 864 544	14 255 972
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-391 428	-391 428
Långfristig skuld vid årets slut	13 473 116	13 864 544

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,69%	2020-11-19	1 902 533,00	0,00	44 764,00	1 857 769,00
SBAB	1,62%	2021-06-11	3 171 552,00	0,00	75 516,00	3 096 036,00
SBAB	1,87%	2022-01-21	1 833 576,00	0,00	44 184,00	1 789 392,00
SBAB	2,06%	2022-09-16	1 170 268,00	0,00	50 000,00	1 120 268,00
SBAB	2,04%	2023-06-08	2 658 974,00	0,00	92 484,00	2 566 490,00
SBAB	2,05%	2023-09-08	1 190 700,00	0,00	29 040,00	1 161 660,00
SBAB	2,05%	2023-09-08	2 328 369,00	0,00	55 440,00	2 272 929,00
Summa			14 255 972,00	0,00	391 428,00	13 864 544,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 391 428 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 565 712 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 11 907 404 kr förfaller efter 5 år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	466 397	86 184
Summa leverantörsskulder	466 397	86 184

Not 21 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	639	0
Summa skatteskulder	639	0

Not 22 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	505 061	507 778
Skuld sociala avgifter och skatter	-5 247	-5 250
Avräkning hyror och avgifter	4 000	0
Clearing	5 563	4 203
Övriga kortfristiga låneskulder	0	391 428
Summa övriga skulder	509 377	898 159

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	19 695	20 214
Upplupna elkostnader	23 885	17 310
Upplupna värmekostnader	74 329	75 974
Upplupna kostnader för renhållning	0	40 075
Upplupna revisionsarvoden	11 000	11 000
Upplupna styrelsearvoden	174 860	169 060
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	832 625	777 681
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 136 394	1 111 313

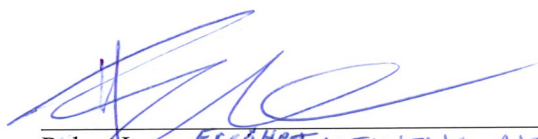
Not Ställda säkerheter

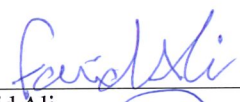
	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	27 392 300	27 392 300

Styrelsens underskrifter

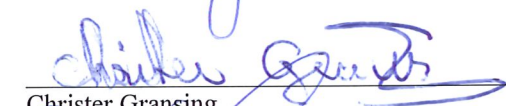
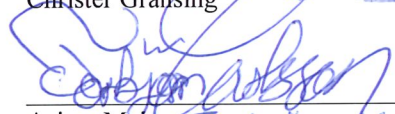
Oskarshamn 2020-12-18

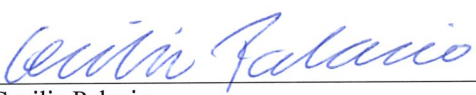
Ort och datum


Robert Larsson
Ersätter FREDRIK ARIAS
Evalena Johansson


Farid Ali

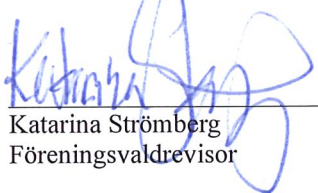
Janåke Petersson


Christer Gransing

Asima Majser
Ersätter Torbjörn Karlsson


Cecilia Palacio

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 december 2020


Franz Lindström
Auktoriserad Revisor
Ernst & Young AB


Katarina Strömberg
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Oskarshamnshus nr 2 org.nr 732800-1479

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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*.

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.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av 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 2 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 revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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.

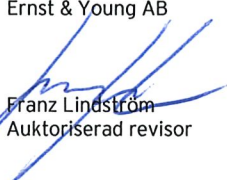
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

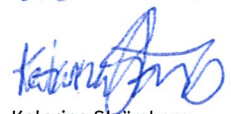
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 23 december 2020

Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Katarina Strömberg
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.

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

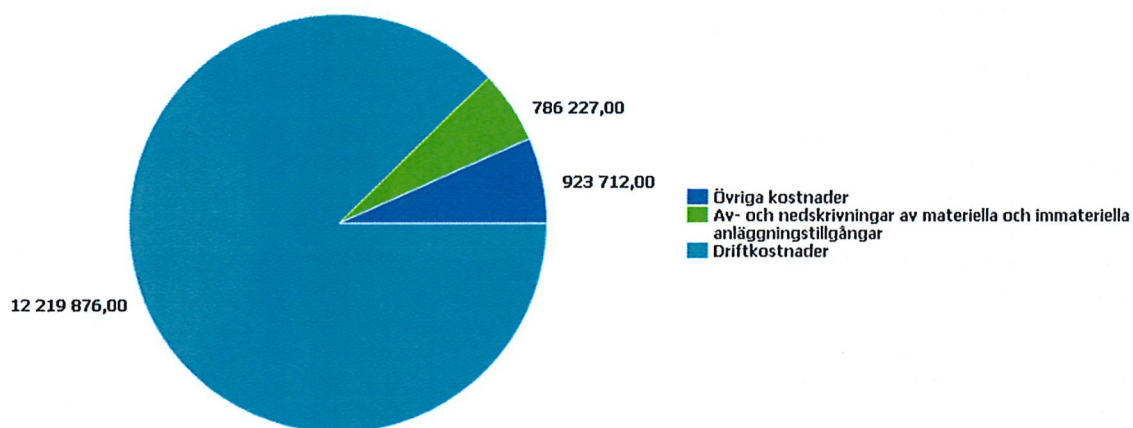
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

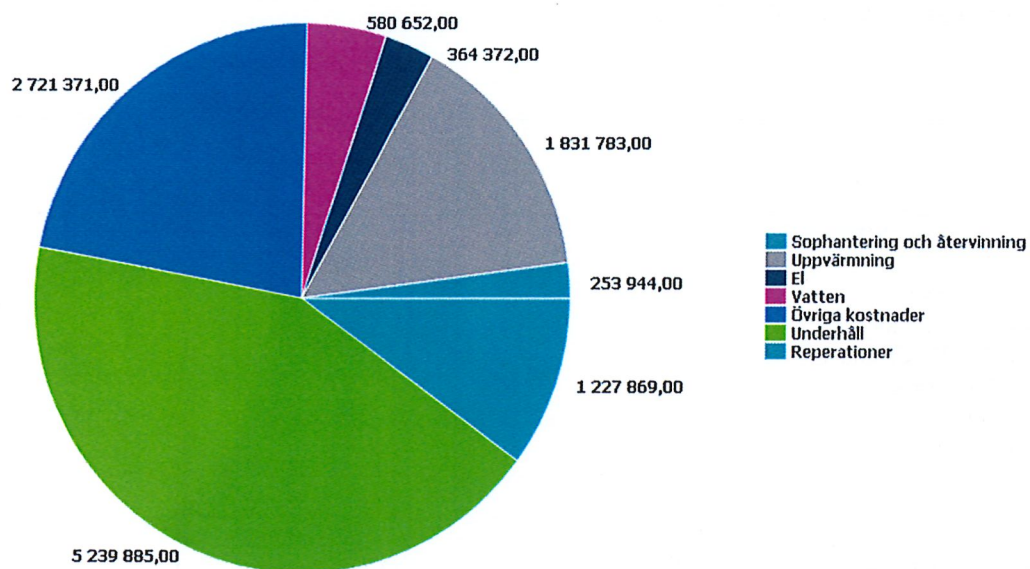
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	12 219 876	6 928 215
Övriga externa kostnader	524 386	562 932
Personalkostnader	158 820	145 830
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	786 227	795 038
Finansiella poster	240 506	236 818
Summa kostnader	13 929 815	8 668 834



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	1 664 073	1 665 355
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	196 571	118 663
Rabatt/återbäring från RB	0	-4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	21 486	12 458
Serviceavtal	2 006	7 989
Inre skötsel/städ grund	0	1 750
Inre skötsel/städ extra	34 888	0
Bevakningskostnader	4 550	4 466
Bevakningskostnader jour	12 252	16 507
Snö- och halkbekämpning	0	23 882
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	9 715
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	1 130
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	7 837	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	51 473
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	2 506
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	6 720	24 731
Rep installationer utg för köpta tj	6 250	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	46 906	120 826
Rep install utg för köpta tj Värme	24 867	9 000
Rep install utg för köpta tj Ventilation	4 870	4 078
Rep install utg för köpta tj El	41 683	11 764
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4 194	4 985
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	2 303
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3 941	2 426
Rep markytor utg för köpta tj	7 474	33 354
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	63 323	33 935
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	7 173
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	68 131	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	709	0
Vattenskador	931 863	631 256
Övriga försäkringsskador	9 100	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	218 750	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	609 750	52 250
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	291 694
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	473 750	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3 649 926	0
UH Markytor utg för köpta tj	42 396	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	245 313	59 375
Fastighetsel	364 372	348 302
Uppvärmning	1 831 783	1 904 963
Vatten	580 652	511 662
Sophämtning	248 524	241 417
Extra sophämtning	0	6 686
Hyra container	5 420	0
Fastighetsförsäkring	150 383	146 715
Ersättningar till hyresgäster	7 373	0
Arrendeavgifter	17 250	9 638
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	227 110	151 960
Övriga fastighetskostnader	0	65 625
Fastighetsskatt	287 848	288 784
Förbrukningsinventarier	8 389	0
Förbrukningsmaterial	74 519	45 952
Övriga kostnader för transportmedel	12 673	5 467
Summa driftkostnader	12 219 876	6 928 215



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-08-31	2019-08-31
BOA	14 397 kr/kvm	14 397 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Arbetskläder och skyddsmaterial	0	0
Arrendeavgifter	1	1
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	1	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	16	11
Ersättningar till hyresgäster	1	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	25	24
Fastighetsförsäkring	10	10
Fastighetsskatt	20	20
Fjärrvärme	0	0
Frakter transp o försäkringar vid varudistribution	0	0
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsmaterial	5	3
Hyra container	0	0
Inre skötsel/städ extra	2	0
Inre skötsel/städ grund	0	0
Obligatoriska besiktningarskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	4
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	3	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	8
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	2	1
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	1	2
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	4	2
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	5	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep och UH av installationer	0	0
Rep och UH av inventarier verktyg o datorer mm	0	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	1
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	1	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Serviceavtal	0	1
Snö- och halkbekämpning	0	2
Sophämtning	17	17
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	42	4
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	15	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	254	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	33	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0

UH installationer utg för köpta tj Värme	0	20
UH installationer utg för köpta tj Övrigt	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	3	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	17	4
Underhåll Övrigt	0	0
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	127	132
Vatten	40	36
Vattenskador	65	44
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	14	8
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	116	116
Övriga fastighetskostnader	0	5
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga försäkringsskador	1	0
Övriga kostnader för frakter och transporter	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	1	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	848,78	481,23

RBF Oskarshamnshus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Oskarshamnshus 2 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

