

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Oskarshamnshus 2
Org nr: 732800-1479



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Oskarshamnhus nr 2

Datum Torsdag den 27 februari 2020
Tid 18.00
Plats Föreningslokalen, Norrbackavägen 8

Dagordning § 59 i stadgarna

Fika serveras efter stämman.
Välkomna!

Styrelsen

- 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 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Oskarshamns kommun.

Årets resultat visar ett överskott på 1 660 268 kr innan avsättningen gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfonden medel skett. Resultatet efter fondförändringen är ett överskott med 63 587 kr.

Driftkostnaderna i föreningen är nästintill oförändrade om man jämför från föregående år.

Räntekostnaderna har ökat lite sedan föregående år det beror på omsatta lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 410% till 500%.

I resultatet ingår avskrivningar med 795 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 455 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 Norrbackevägen 2-30 i Oskarshamn.

Fastigheterna är fullvärdförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	138	
Antal p-platser	118	
Föreningslokal	1	

Total tomtarea 47 948 m²

Total bostadsarea 14 397 m²

Total lokalarea 935 m²

Årets taxeringsvärde 92 658 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 83 284 000 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. Medlemsvinsten är summa av återbäring och utdelning. Det här året uppgick beloppet till 4 000 kr i återbäring samt 9 936 kr i utdelning.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltningsavtal	Riksbyggen
Tekniskförvaltning, SBA, underhållsplanering	Riksbyggen
Kontrakt om markupplåtelse	Oskarshamnshus kommun
Bredband/digital-TV	Telia
Störningsjour/parkerinsövervakning	Securitas Bevakning AB
Bestiktning/fuktmätning i lägenheter	Anticimex
Fastighetsskötsel	Axcell

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 951 och planerat underhåll för 403. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2019 och visar på ett underhållsbehov på 47 600 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 762 tkr (331 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 000 tkr (139 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
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	
Soppstation	2018	

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	52 250 kr
Installationer	291 694 kr
Markytor	59 375 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Lägenhetsdörrar	2019	Ej beslutat
Stambyte	2025	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
Farid Ali	Ordförande	2020
Janåke Petersson	Sekreterare	2020
Christer Gransing	Ledamot	2020
Evalena Johansson	Ledamot	2021
Robert Larsson	Ledamot	2021
Asima Majser	Ledamot	2021
Cecilia Palacio	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Frida Bergvall	Suppleant	2020
Torbjörn Carlsson	Suppleant	2020
Pär Jonasson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Katarina Strömberg	Förtroendevald revisor
Franz Lindström	Auktoriserad Revisor Ernst & Young AB

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Arne Nilsson	2020
Jan-Erik Hjelmberg	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 248 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 248 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 att hålla årsavgiften oförändrade. P-platser höjs med 25 kr, Garage höjs med 50 kr, och MC plats med 25 kr.

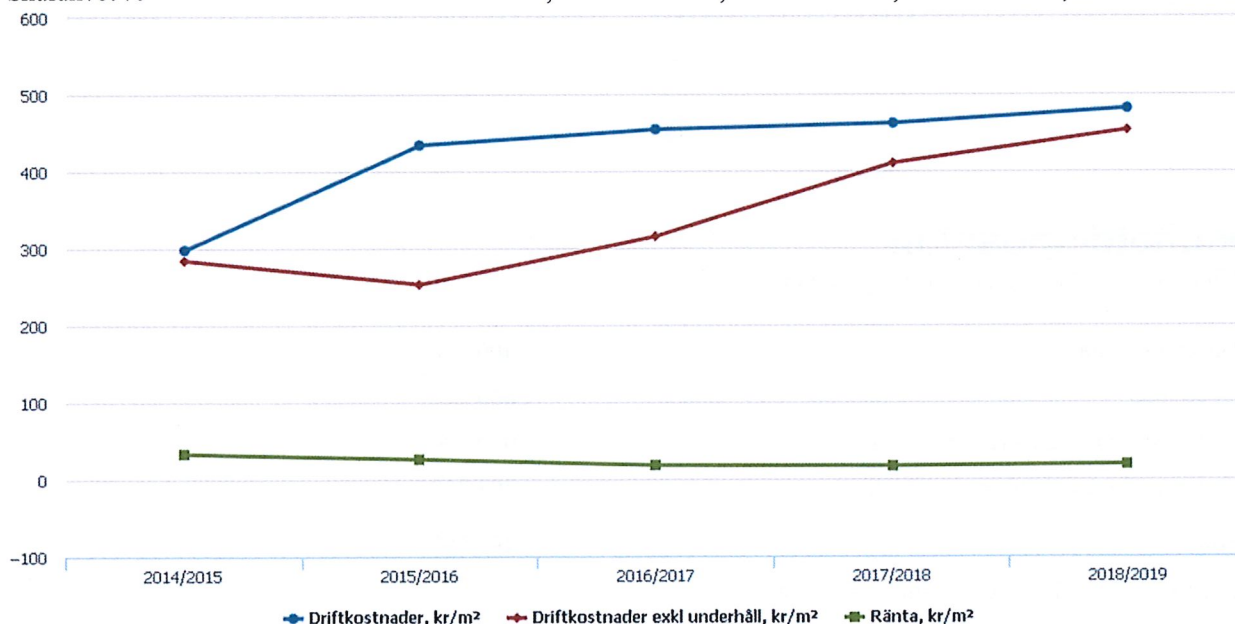
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 668 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27 st.) Styrelsens målsättning är att i den löpande driften samt vid reparationer och underhåll göra bra miljöval, som skall ge en trivsamt boendemiljö och positiva effekter för medlemmarna. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibespar.

Lagstadgad energideklaration utfördes 2019

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	9 997	9 942	9 921	9 917	9 809
Resultat efter finansiella poster	1 660	1 764	45	-271	1 886
Årets resultat	1 660	1 764	45	-271	1 886
Resultat exklusive avskrivningar	2 455	2 605	932	-636	2 782
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	455	605	-658	-768	1 736
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	139	139	103	92	68
Balansomslutning	26 733	25 477	24 427	24 846	25 587
Soliditet %	40	36	30	29	30
Likviditet %	500	410	276	251	240
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	668	664	664	664	657
Driftkostnader, kr/m ²	481	462	454	434	298
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	453	410	315	253	284
Ränta, kr/m ²	19	17	18	26	33
Underhållsfond, kr/m ²	629	483	350	344	434
Lån, kr/m ²	990	1 017	1 046	1 071	1 098
Skuldkvot %	1,88	1,60	1,80	2,50	2,80



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	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 249 935	0	0	6 954 523	-856 516	1 764 321
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				507 805	-507 805	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 764 321	- 1764 321
Reservering underhållsfond				2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-403 319	403 319	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						1 660 268
Vid årets slut	1 249 935	0	0	9 059 009	-1 196 681	1 660 268

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	400 000
Årets resultat	1 660 268
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	403 319
Summa	463 587

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	63 587
Att balansera i ny räkning	400 000

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 996 786	9 942 380
Övriga rörelseintäkter	Not 3	332 317	226 784
Summa rörelseintäkter		10 329 102	10 169 164
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-7 491 147	-7 156 333
Personalkostnader	Not 6	-145 830	-200 829
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-795 038	-840 182
Summa rörelsekostnader		-8 432 016	-8 197 345
Rörelseresultat		1 897 086	1 971 819
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 416	9 936
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 868	20 680
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-271 102	-238 114
Summa finansiella poster		-236 818	-207 498
Resultat efter finansiella poster		1 660 268	1 764 321
Årets resultat		1 660 268	1 764 321

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 897 742	16 668 282
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	15 688	40 187
Summa materiella anläggningstillgångar		15 913 431	16 708 469
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	309 000	103 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	23 000	23 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		332 000	126 500
Summa anläggningstillgångar		16 245 431	16 834 969
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	18 489	16 682
Övriga fordringar	Not 16	372 940	401 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	70 984	69 490
Summa kortfristiga fordringar		462 413	487 656
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	10 024 888	8 153 936
Summa kassa och bank		10 024 888	8 153 936
Summa omsättningstillgångar		10 487 301	8 641 591
Summa tillgångar		26 732 732	25 476 560

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 249 935	1 249 935
Fond för yttre underhåll	9 059 009	6 954 523
Summa bundet eget kapital	10 308 944	8 204 458
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 196 681	-856 516
Årets resultat	1 660 268	1 764 321
Summa fritt eget kapital	463 587	907 805
Summa eget kapital	10 772 531	9 112 263
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	13 864 544
Summa långfristiga skulder	13 864 544	14 255 972
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 20	86 184
Övriga skulder	Not 21	898 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 111 313
Summa kortfristiga skulder	2 095 656	2 108 325
Summa eget kapital och skulder	26 732 732	25 476 560

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	9 623 584	9 559 728
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-46 015	-46 014
Hyror, bostäder	-3 600	0
Hyror, lokaler	18 600	21 600
Hyror, garage	338 600	339 053
Hyror, p-platser	97 275	96 490
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 000	-9 333
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 518	-18 404
Rabatter	0	-200
Elavgifter	60	60
Summa nettoomsättning	9 996 786	9 942 380

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	143 560	143 160
Pant & överlåtelseavgift	46 279	32 012
Påminnelseavgift	11 873	5 460
Öresutjämning.	12	7
Andrahandsavgift	5 803	10 573
Övriga rörelseintäkter	111 496	35 572
Summa övriga rörelseintäkter	332 317	226 784

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-403 319	-743 484
Reparationer	-950 655	-600 061
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-288 784	-260 240
Arrendeavgifter	-9 638	-624
Försäkringspremier	-146 715	-125 817
Kabel- och digital-TV	-151 960	-151 943
Återbäring från Riksbyggen	4 000	3 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 458	-10 024
Serviceavtal	-7 989	-7 819
Bevakningskostnader	-20 973	-23 170
Snö- och halkbekämpning	-23 882	-67 871
Ersättningar till hyresgäster	0	-3 727
Drift och förbrukning, energideklaration	-65 625	0
Förbrukningsinventarier	-45 952	-50 327
Fordons- och maskinkostnader	-5 467	-5 442
Vatten	-511 662	-565 458
Fastighetsel	-348 302	-340 678
Uppvärmning	-1 904 963	-1 848 253
Sophantering och återvinning	-248 103	-216 344
Förvaltningsarvode yttreskötsel	-1 785 769	-1 631 438
Summa driftkostnader	-6 928 215	-6 649 594

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-358 055	-348 798
Hyra inventarier & verktyg	0	-210
IT-kostnader	-8 184	-12 790
Arvode, yrkesrevisorer	-16 063	-15 500
Övriga förvaltningskostnader	-52 090	-18 339
Kreditupplysningar	-12 900	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-40 403	-33 917
Kontorsmateriel	-2 619	-589
Telefon	-12 613	-18 198
Medlems- och föreningsavgifter	-13 455	-13 390
Konsultarvoden	-45 000	-41 250
Bankkostnader	-1 550	-3 758
Summa övriga externa kostnader	-562 932	-506 739

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-21 579
Styrelsearvoden	-21 000	-21 000
Sammanträdesarvoden	-81 700	-91 865
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 700	-13 300
Övriga kostnadsersättningar	-3 247	0
Pensionskostnader	0	-1 417
Övriga personalkostnader	-300	-4 981
Sociala kostnader	-25 884	-46 687
Summa personalkostnader	-145 830	-200 829

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-444 464	-449 609
Avskrivning Byggnadsinventarier	0	-17 549
Avskrivning Markanläggningar	-35 229	-35 229
Avskrivning Anslutningsavgifter	-62 500	-62 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-228 346	-228 346
Avskrivning Maskiner och inventarier	-24 499	-46 949
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-795 038	-840 182

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	480	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	9 936	9 936
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 416	9 936

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	22 991	20 395
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	877	285
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23 868	20 680

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-271 102	-238 478
Övriga räntekostnader	0	364
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-271 102	-238 114

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	19 609 590	19 609 590
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-9 340 946	-8 873 788
Anslutningsavgifter	-900 000	-837 500
Standardförbättringar	-7 430 530	-7 202 184
Markanläggningar	-456 936	-421 707
	- 18 128 412	- 17 335 179
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-444 464	-467 158
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-62 500	-62 500
Årets avskrivning standardförbättringar	-228 346	-228 346
Årets avskrivning markanläggningar	-35 229	-35 229
	- 770 539	- 793 233
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 898 951	- 18 128 412

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	15 897 743	16 668 282
Byggnader	9 824 180	10 268 644
Mark	110 348	110 348
Anslutningsavgifter	537 500	600 000
Standardförbättringar	5 213 294	5 441 640
Markanläggningar	212 421	247 650

Taxeringsvärden

Bostäder	90 400 000	81 800 000
Lokaler	2 258 000	1 484 000
Totalt taxeringsvärde	92 658 000	83 284 000
<i>varav byggnader</i>	<i>70 135 000</i>	<i>64 966 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 523 000</i>	<i>18 318 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 2 398 072	-2 351 123
	- 2 398 072	- 2 351 123
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-24 499	-46 949
	- 24 499	- 46 949
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 422 571	- 2 398 072
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 688	40 187
Varav		
Inventarier och verktyg	15 688	40 187

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-08-31	2018-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	309 000	103 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	309 000	103 500

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
Andra aktier och andelar	23 000	23 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	23 000	23 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	12 364	10 557
Kundfordringar	6 125	6 125
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	18 489	16 682

Not 16 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	287 977	321 517
Skattekonto	84 963	79 967
Summa övriga fordringar	372 940	401 484

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	15 706	14 212
Förutbetalda försäkringspremier	42 615	42 615
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 663	12 663
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 984	69 490

Not 18 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	6 740 627	5 719 130
Företagskonto	2 000	2 000
Transaktionskonto	3 282 261	2 432 805
Summa kassa och bank	10 024 888	8 153 936

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	13 864 544	14 255 972
Långfristig skuld vid årets slut	13 864 544	14 255 972

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,04%	2020-02-29	2 751 458,00	0,00	92 484,00	2 658 974,00
SBAB	1,69%	2020-11-19	1 947 297,00	0,00	44 764,00	1 902 533,00
SBAB	1,62%	2021-06-11	3 247 068,00	0,00	75 516,00	3 171 552,00
SBAB	1,87%	2022-01-21	1 877 760,00	0,00	44 184,00	1 833 576,00
SBAB	2,06%	2022-09-16	1 220 268,00	0,00	50 000,00	1 170 268,00
SBAB	2,05%	2023-09-08	1 219 740,00	0,00	29 040,00	1 190 700,00
SBAB	2,05%	2023-09-08	2 383 809,00	0,00	55 440,00	2 328 369,00
Summa			14 647 400,00	0,00	391 428,00	14 255 972,00

*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

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	86 184	116 263
Summa leverantörsskulder	86 184	116 263

Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	507 778	487 926
Skuld sociala avgifter och skatter	-5 250	0
Clearing	4 203	4 550
Övriga kortfristiga låneskulder	391 428	391 428
Summa övriga skulder	898 159	883 904

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	20 214	16 802
Upplupna elkostnader	17 310	23 293
Upplupna värmekostnader	75 974	52 268
Upplupna kostnader för renhållning	40 075	40 075
Upplupna revisionsarvoden	11 000	11 000
Upplupna styrelsearvoden	169 060	167 487
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 390
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	777 681	783 843
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 111 313	1 108 158

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	27 392 300	27 392 300

Styrelsens underskrifter

Oskarshamn 2019-12-03
Ort och datum

Farid Ali

Farid Ali

Christer Gransing

Christer Gransing

Janåke Petersson

Janåke Petersson

Robert Larsson

Robert Larsson

Evalena Johansson

Evalena Johansson

Cecilia Palacio

Cecilia Palacio

Asima Majser

Asima Majser

Vår revisionsberättelse har lämnats 3 januari 2020

Franz Lindström
Auktoriserad Revisor
Ernst & Young AB

Katarina Strömberg
Förtroendevald 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 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 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 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 tryggsamt 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 3 januari 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.

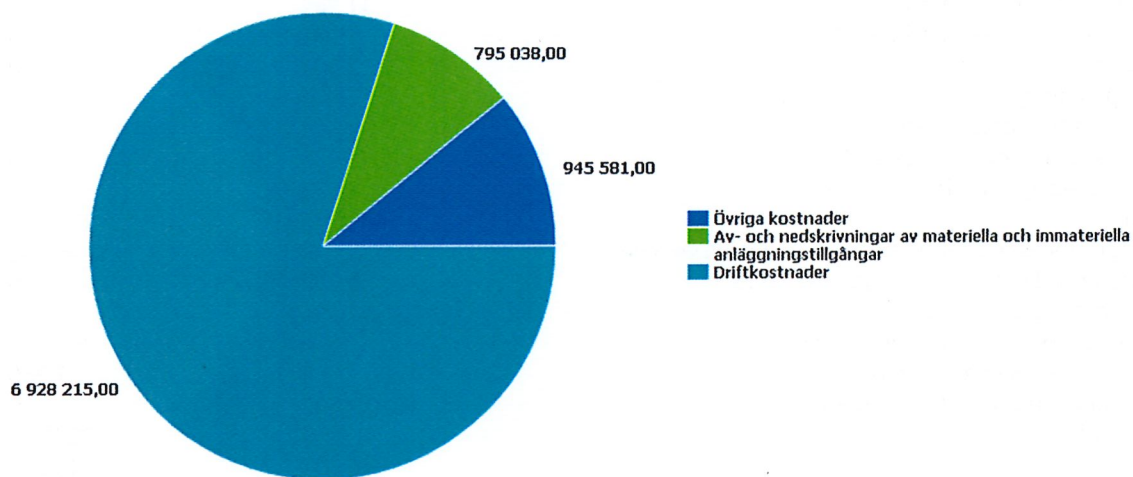
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

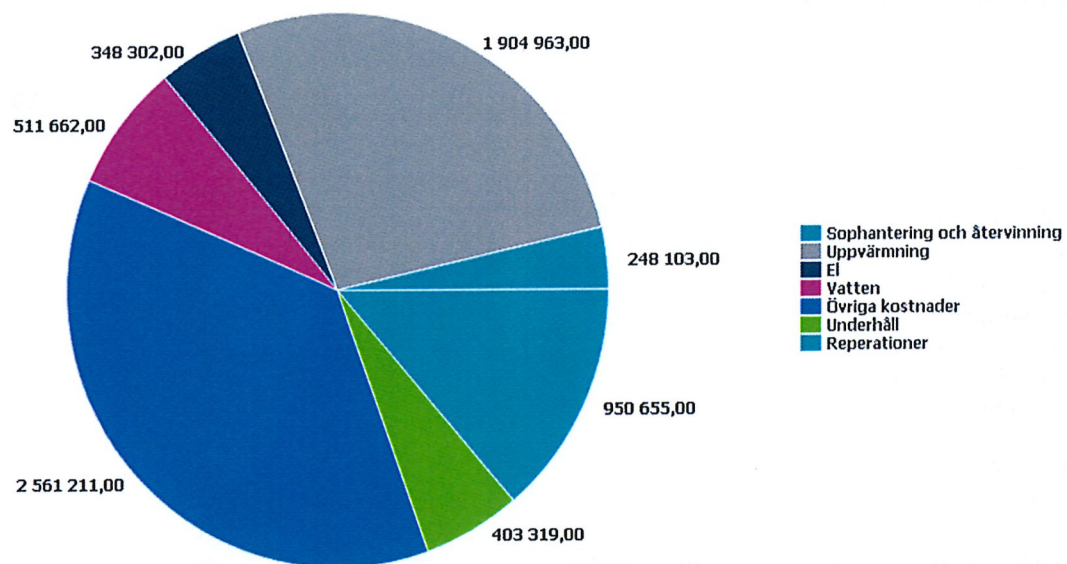
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 928 215	6 649 594
Övriga externa kostnader	562 932	506 739
Personalkostnader	145 830	200 829
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	795 038	840 182
Finansiella poster	236 818	207 498
Summa kostnader	8 668 834	8 404 843



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	1 665 355	1 631 438
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	118 663	0
Rabatt/återbäring från RB	-4 000	-3 125
Systematiskt brandskyddsarbete	12 458	10 024
Serviceavtal	7 989	7 819
Inre skötsel/städ, grund	1 750	0
Bevakningskostnader	4 466	5 670
Bevakningskostnader, jour	16 507	17 500
Snö- och halkbekämpning	23 882	67 871
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	9 715	0
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	1 130	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, bostäder	51 473	378 417
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	2 506	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	24 731	13 663
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	120 826	35 422
Rep Installationer köpta tjänster Värme	9 000	984
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	4 078	1 488
Rep Installationer köpta tjänster El	11 764	0
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	4 985	0
Rep Installationer köpta tjänster Övrigt	2 303	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	2 426	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	33 354	0
Rep Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	33 935	0
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	7 173	0
Vattenskador	631 256	170 086
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	40 148
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	52 250	0
UH Installationer köpta tjänster Värme	291 694	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	467 970
UH Installationer köpta tjänster Övrigt	0	7 250
UH Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	59 375	0
Övrigt Underhåll	0	228 116
Fastighetsel	348 302	340 678
Uppvärmning	1 904 963	1 848 253
Vatten	511 662	565 458
Sophämtning	241 417	205 392
Extra sophämtning	6 686	10 310
Hyra container	0	641
Fastighetsförsäkring	146 715	125 817
Ersättningar till hyresgäster	0	3 727
Arrendeavgifter	9 638	624
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	151 960	151 943
Övriga fastighetskostnader	65 625	0
Fastighetsskatt	288 784	260 240
Förbrukningsmaterial	45 952	50 327
Övriga kostnader för transportmedel	5 467	5 442
Summa driftkostnader	6 928 215	6 649 594



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2019-08-31	2018-08-31
BOA	14 397 kr/kvm	14 397 kr/kvm
Belopp i kr	2018	2017
Arbetskläder och skyddsmaterial	0	0
Arrendeavgifter	1	0
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader, jour	1	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	11	11
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	1
Fastighetsel	24	24
Fastighetsförsäkring	10	9
Fastighetsskatt	20	18
Fjärrvärme	0	0
Frakter, transporter och försäkringar vid varudistribution	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	3	3
Hyra container	0	0
Inre skötsel/städ, grund	0	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	2	1
Rep Huskropp köpta tjänster Balkonger	0	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	0
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	0
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	0	0
Rep Installationer köpta tjänster El	1	0
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	0	0
Rep Installationer köpta tjänster Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	8	2
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	0
Rep Installationer köpta tjänster Värme	1	0
Rep Installationer köpta tjänster Övrigt	0	0
Rep Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	2	0
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	0	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	4	26
Reparation och underhåll av installationer	0	0
Reparation och underhåll av inventarier, verktyg och datorer m.m.	0	0
Reparation och underhåll av maskiner och andra tekniska anläggningar	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	2	0
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	0	0
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	1	0
Serviceavtal	1	1
Snö- och halkbekämpning	2	5
Sophämtning	17	14
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	4	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	33
UH Installationer köpta tjänster Värme	20	0
UH Installationer köpta tjänster Övrigt	0	1
UH Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	4	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	3
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	132	128
Vatten	36	39

Vattenskador	44	12
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	8	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	116	113
Övriga fastighetskostnader	5	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övrigt Underhåll	0	16
Summa driftkostnader	481,23	461,87

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

