

Årsredovisning

Riksbyggen Brf
Oskarshamnshus 4
Org nr: 716404-3692

2019-09-01 – 2020-08-31



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Oskarshamnshus nr 4

Datum Torsdagen den 4 februari 2021
Tid 18:00
Plats Utomhus vid glasade uterummet
(På grund av rådande corona-pandemi kommer vi att sitta ute förutom några som kommer att sitta i det glasade uterummet och hålla avstånd)

Dagordning § 59 i stadgarna

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

Välkomna!

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Oskarshamnshus nr 4

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Oskarshamnshus 4 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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen har sitt säte i Oskarshamn kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 6 385 385 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-09-28. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-16.

Årets resultat är 312 tkr, vilket är något bättre än föregående år. Driftkostnaderna är i nivå med föregående år och räntekostnaderna är något lägre.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 462% till 585%.

I resultatet ingår avskrivningar med 247 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 559 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tomtebo 1 Oskarshamns kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastighetens adress är Skogsvägen 3, 5 och 7 i Oskarshamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
2	7	14	1	24

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
1	25

Total tomtarea	17 873 m ²
Total bostadsarea	1 764 m ²
Total lokalarea	16 m ²
Årets taxeringsvärde	11 846 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 846 000 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 förvaltning	Riksbyggen
Elleverans	Oskarshamns Energi
Bredband och digital TV	Telia

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 23 tkr och inget planerat underhåll.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan upprättades maj 2019 och visar på ett underhållsbehov på 4 896 tkr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 308 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 170 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Bilvårdsanläggning	1999
Carportar	2002
Takbyte	2018

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2021	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helen Weinsjö	Ordförande	2022
Jenny Englund	Sekreterare	2021
Anne-Lie Engström	Vice ordförande	2022
Fredrik Holgersson	Ledamot	2021
Lars Gustafsson	Ledamot	2022
Mjellma Neziri	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Torbjörn Axelsson	Suppleant	2022
Madeleine Karlsson	Suppleant	2021
Pär Jonasson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisionsfirma
Gunnar Torstensson	Förtroendevald revisor
Suppleanter	Uppdrag
Elisabeth Forneheim	Förtroendevald revisorsuppleant
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Cnattingius	2021
Sven-Evert Hesselgren	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2018 då avgifterna höjdes med 8%.

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

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 658 kr/m²/år.

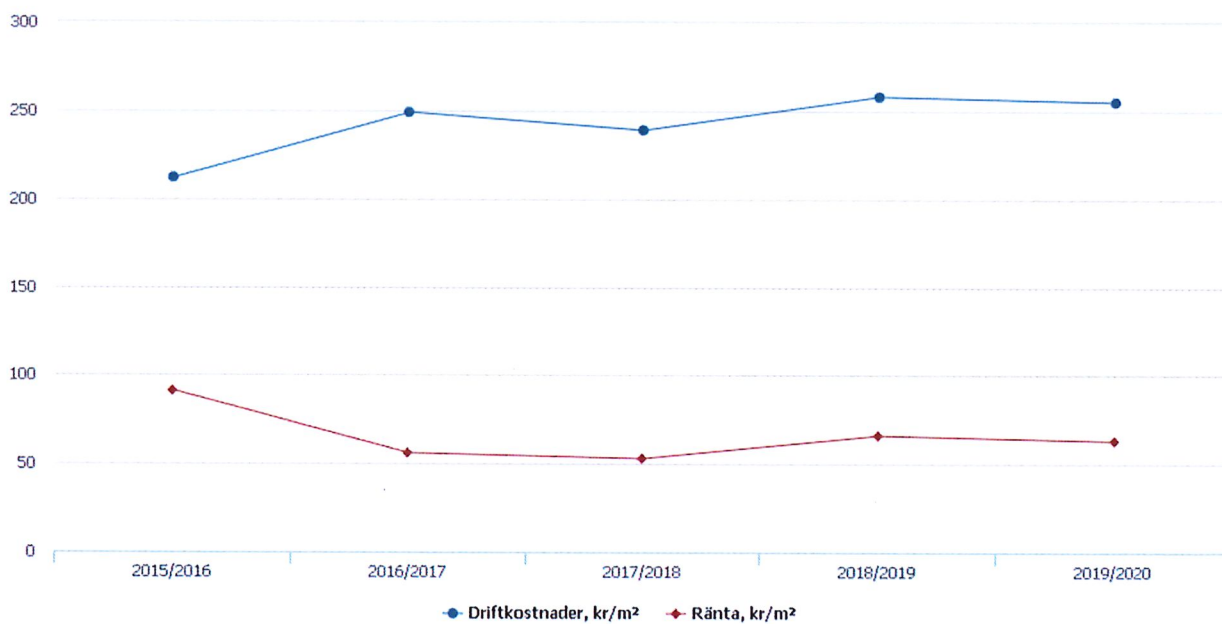
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 195	1 195	1 154	1 108	1 108
Resultat efter finansiella poster	312	303	335	335	333
Resultat exklusive avskrivningar	559	565	597	493	489
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	259	165	197	153	189
Balansomslutning	10 846	10 678	12 207	8 458	8 245
Soliditet %	33	31	24	31	28
Likviditet %	585	462	137	0	699
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	658	658	630	610	610
Driftkostnader, kr/m ²	255	258	239	249	212
Ränta, kr/m ²	63	66	53	56	91
Lån, kr/m ²	3 986	4 069	4 152	3 173	3 236



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	183 988	3 143 469	-369 932	302 926
Disposition enl. årsstämmobeslut			302 926	-302 926
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Inspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				312 059
Vid årets slut	183 988	3 443 469	-367 006	312 059

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-67 006
Årets resultat	312 059
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Summa	-54 947

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 54 947
--	-----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 194 528	1 194 528
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 541	78 589
Summa rörelseintäkter		1 269 069	1 273 117
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-540 206	-542 990
Personalkostnader	Not 6	-58 216	-52 751
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-247 394	-262 054
Summa rörelsekostnader		-845 817	-857 795
Rörelseresultat		423 253	415 321
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 248
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	901	2 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-112 094	-116 492
Summa finansiella poster		-111 193	-112 396
Resultat efter finansiella poster		312 059	302 926
Årets resultat		312 059	302 926

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 919 766	9 165 286
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	11 250	13 125
Summa materiella anläggningstillgångar		8 931 016	9 178 411
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	13 000	13 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 000	13 000
Summa anläggningstillgångar		8 944 016	9 191 411
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	15 377	16 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	18 425	34 965
Summa kortfristiga fordringar		33 802	51 590
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 868 110	1 434 893
Summa kassa och bank		1 868 110	1 434 893
Summa omsättningstillgångar		1 901 912	1 486 483
Summa tillgångar		10 845 928	10 677 894

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		183 988	183 988
Fond för yttre underhåll		3 443 469	3 143 469
Summa bundet eget kapital		3 627 457	3 327 457
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-367 006	-369 932
Årets resultat		312 059	302 926
Summa fritt eget kapital		-54 947	-67 006
Summa eget kapital		3 572 510	3 260 451
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 948 163	7 095 711
Summa långfristiga skulder		6 948 163	7 095 711
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	147 548	147 548
Leverantörsskulder	Not 18	1 382	15 594
Övriga skulder	Not 19	39 585	16 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	136 741	141 682
Summa kortfristiga skulder		325 255	321 732
Summa eget kapital och skulder		10 845 928	10 677 894

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad dörrar	Linjär	16
Byggnad elinstallationer	Linjär	33
Byggnad fasader	Linjär	50
Byggnad fönster	Linjär	16
Byggnad tak	Linjär	50
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	41
Byggnad ventilation	Linjär	33
Inventarier och verktyg	Linjär	5
Carportar	Linjär	50
Bilvårdsanläggning	Linjär	20

Markvärdet 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	1 162 128	1 162 128
Hyror, lokaler	3 600	3 600
Hyror, p-platser	28 800	28 800
Summa nettoomsättning	1 194 528	1 194 528

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	74 016	74 016
Övriga ersättningar	465	4 571
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Övriga rörelseintäkter	60	0
Summa övriga rörelseintäkter	74 541	78 589

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Reparationer	-22 691	-17 765
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 296	-33 048
Försäkringspremier	-21 720	-19 975
Kabel- och digital-TV	-74 212	-74 212
Återbäring från Riksbyggen	0	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-950	-3 568
Sotning	0	-13 400
Snö- och halkbekämpning	0	-276
Förbrukningsinventarier	-29 715	-15 033
Fordons- och maskinkostnader	-1 940	-489
Vatten	-74 903	-70 382
Fastighetsel	-157 124	-169 251
Sophantering och återvinning	-30 980	-30 896
Förvaltningsarvode drift	-462	-7 150
Summa driftkostnader	-448 993	-454 844

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-60 894	-59 232
Arvode, yrkesrevisorer	-12 188	-11 813
Övriga förvaltningskostnader	-2 998	-7 033
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-465	-4 581
Kontorsmateriel	-1 788	-1 688
Medlems- och föreningsavgifter	0	-1 560
Bankkostnader	-1 550	-2 175
Övriga externa kostnader	-11 331	-65
Summa övriga externa kostnader	-91 213	-88 146

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-28 200	-24 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 200	-18 400
Sociala kostnader	-10 816	-10 351
Summa personalkostnader	-58 216	-52 751

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-236 652	-236 652
Avskrivning Markanläggningar	-8 868	-8 868
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-14 659
Avskrivning Installationer	-1 875	-1 875
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-247 394	-262 054

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 248
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 248

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	901	2 848
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	901	2 848

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-112 086	-116 486
Räntekostnader till kreditinstitut	-8	-5
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-112 094	-116 492

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	12 028 300	12 028 300
Mark	550 000	550 000
Tillkommande utgifter	293 256	293 256
Markanläggning	443 390	443 390
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 314 946	13 314 946

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 696 781	-3 460 129
Tillkommande utgifter	-293 256	-278 596
Markanläggningar	-159 624	-150 756
	-4 149 660	-3 889 481
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-236 652	-236 651
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-14 659
Årets avskrivning markanläggningar	-8 868	-8 868
	-245 520	-260 178
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 395 180	-4 149 659
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 919 766	9 165 285

Varav

Byggnader	8 094 868	8 331 519
Mark	550 000	550 000
Markanläggningar	274 899	283 766

Taxeringsvärden

Bostäder	11 846 000	11 846 000
Totalt taxeringsvärde	11 846 000	11 846 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 200 000</i>	<i>9 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 646 000</i>	<i>2 646 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	209 024	209 024
Installationer	18 750	18 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	227 774	227 774
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-209 024	-209 024
Installationer	-5 625	-3 750
	-214 649	-212 774
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 875	-1 875
	-1 875	-1 875
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-209 024	-209 024
Installationer	-7 500	-5 625
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-216 524	-214 649
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 250	13 125
Varav		
Inventarier och verktyg	11 250	13 125

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
26 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseförening	13 000	13 000
Summa andra långfristiga fordringar	13 000	13 000

Not 14 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	2 675	3 923
Skattekonto	12 702	12 702
Summa övriga fordringar	15 377	16 625

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	1 900
Förutbetalda försäkringspremier	7 130	6 957
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 111	4 990
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 184	6 184
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	14 934
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 425	34 965

Not 16 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	75	75
Företagskonto	818 381	815 580
Transaktionskonto	1 049 654	619 239
Summa kassa och bank	1 868 110	1 434 893

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	7 095 711	7 243 259
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-147 548	-147 548
Långfristig skuld vid årets slut	6 948 163	7 095 711

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,47%	2022-12-30	1 530 500	0	25 020	1 505 480
STADSHYPOTEK	1,45%	2020-10-30	1 242 377	0	21 828	1 220 549
STADSHYPOTEK	1,50%	2021-09-01	1 535 729	9 141	36 564	1 508 306
STADSHYPOTEK	1,79%	2023-06-01	1 813 000	0	37 000	1 776 000
STADSHYPOTEK	1,35%	2025-03-01	1 112 512	0	27 136	1 085 376
Summa			7 234 118	9 141	147 548	7 095 711

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 147 548 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 590 192 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 357 971 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristiga skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	1 382	660
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	14 934
Summa leverantörsskulder	1 382	15 594

Not 19 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Lån under betalning	0	-14 934
Medlemmarnas reparationsfonder	21 622	26 286
Skuld sociala avgifter och skatter	17 963	5 556
Summa övriga skulder	39 585	16 908

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	18 284	19 333
Upplupna elkostnader	12 605	15 328
Upplupna kostnader för renhållning	0	5 192
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 550	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	101 302	101 829
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136 741	141 682

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckning	8 791 800	8 791 800
Panter i eget förvar	275 200	275 200

Styrelsens underskrifter

Oskarshamn 2020-11-23

Ort och datum

Helen Weinsjö

Helen Weinsjö

Anne-Lie Engström

Anne-Lie Engström

Lars Gustafsson

Lars Gustafsson

Jenny Englund

Jenny Englund

Fredrik Holgersson

Fredrik Holgersson

Mjellnta Neziri

Mjellnta Neziri

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 11-25

Ernst & Young AB

Franz Lindström

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Gunnar Torstensson

Gunnar Torstensson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Oskarshamnshus 4 org.nr 717404-3692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Oskarshamnshus 4 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Oskarshamnshus 4 för år 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

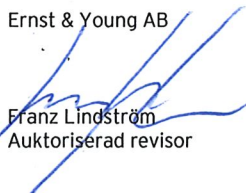
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda 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 25 november 2020

Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Gunnar Torstensson
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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

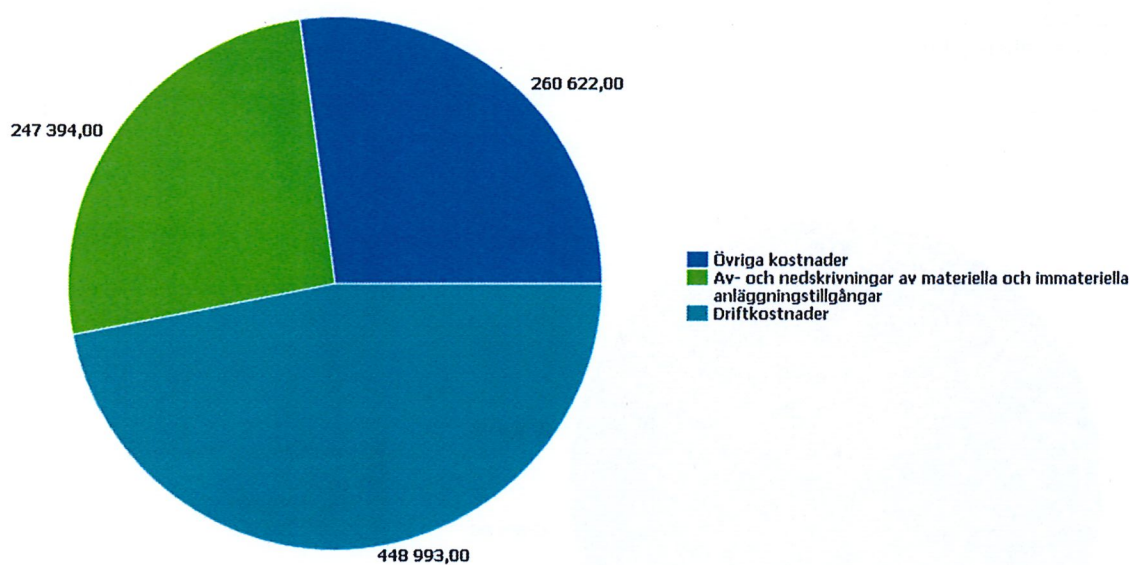
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

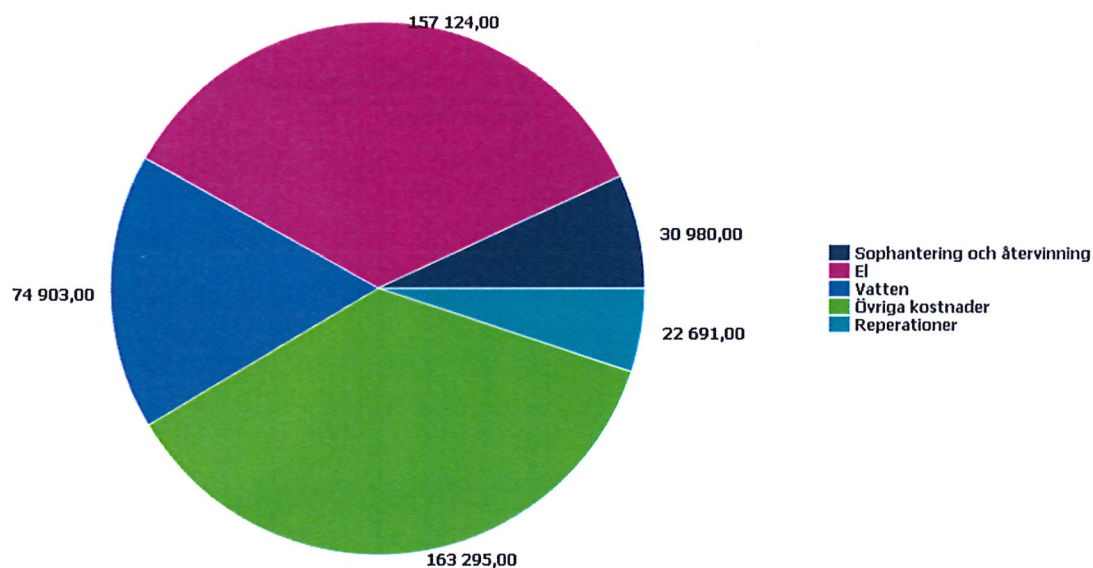
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	448 993	454 844
Övriga externa kostnader	91 213	88 146
Personalkostnader	58 216	52 751
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	247 394	262 054
Finansiella poster	111 193	112 396
Summa kostnader	957 010	970 191



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	5 375
Rabatt/återbäring från RB	0	-600
Systematiskt brandskyddsarbete	950	3 568
Inre skötsel/städ grund	0	1 775
Inre skötsel/städ extra	462	0
Sotning	0	13 400
Snö- och halkbekämpning	0	276
Rep bostäder utg för köpta tj	0	3 375
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	6 803	5 267
Rep installationer utg för köpta tj	3 077	3 356
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	12 811	5 767
Fastighetsel	157 124	169 251
Vatten	74 903	70 382
Sophämtning	30 980	30 896
Fastighetsförsäkring	21 720	19 975
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	74 212	74 212
Fastighetsskatt	34 296	33 048
Summa driftkostnader	448 993	454 844



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-08-31	2019-08-31
BOA	3 528 kr/kvm	3 528 kr/kvm
Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	21	21
Fastighetsel	45	48
Fastighetsförsäkring	6	6
Fastighetsskatt	10	9
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	8	4
Inre skötsel/städ extra	0	0
Inre skötsel/städ grund	0	1
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	1
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	1	1
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	1	0
Snö- och halkbekämpning	0	0
Sophämtning	9	9
Sotning	0	4
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Underhållsplanering	0	0
Vatten	21	20
Vattenskador	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	2
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Summa driftkostnader	127,27	128,92

RBF Oskarshamnshus 4

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Oskarshamnshus 4 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

