

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Ösmohus 1
Org nr: 716419-4636



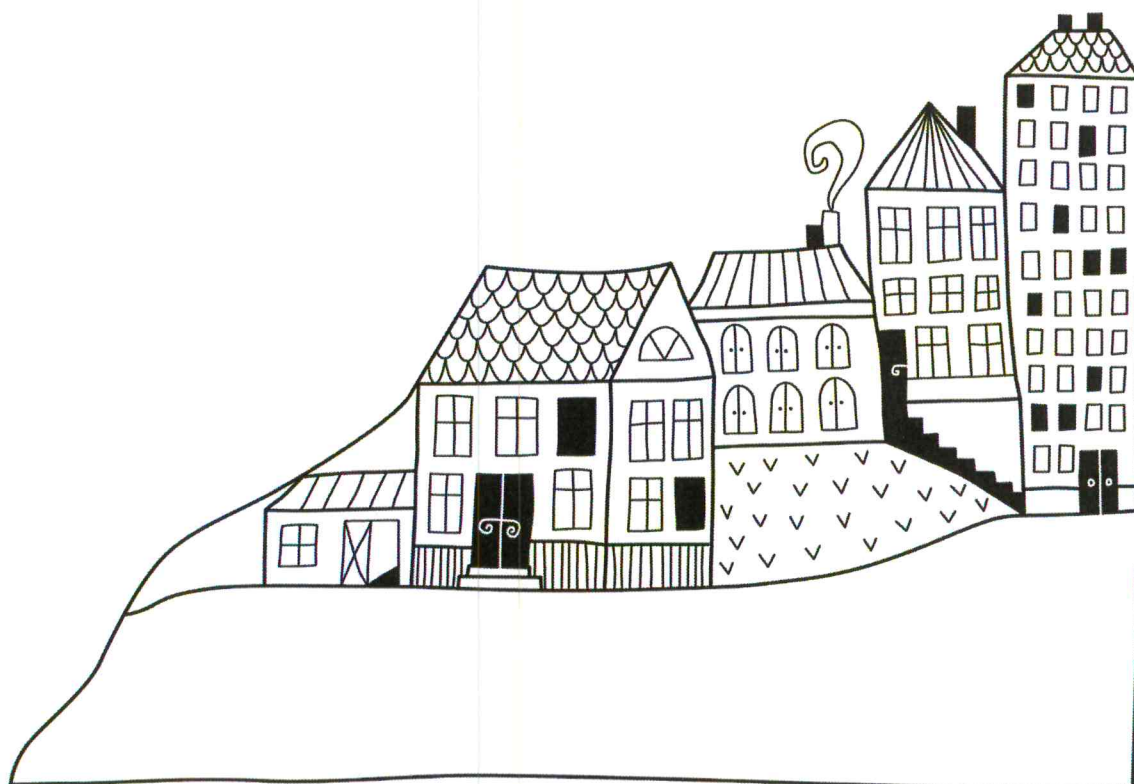
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ösmohus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-10-07. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-29.

Föreningen har sitt säte i Nynäshamn kommun.

Årets resultatunderskott är lägre än föregående års underskott, främst beroende på lägre underhållskostnader. Fg års underhåll bestod av färdigställande av takombyggnad och påbörjan av fasadmålning. Fasadmålning är nu avslutad under hösten.

Driftkostnaderna i föreningen ligger i nivå med föregående år. Föreningen har haft högre kostnader reparationer p.g.a. en vattenskada men betydligt lägre kostnader för el.

I resultatet ingår avskrivningar med 669 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -780 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Håven 1 i Nynäshamns kommun. På fastigheten finns 8 tvåvåningsbyggnader och 11 parhus på 1 1/2 våning med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Nermans Väg 1-67, 2-54 i Ösmo.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector försäkring

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
0	12	20	28	60

Dessutom tillkommer

Carportplatser	P-plats med motorvärmare	P-plats utan motorvärmare	Gästplatser
34	24	6	10

Total tomtarea 18 852 m²

Total bostadsarea 5 267 m²

Årets taxeringsvärde 47 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 47 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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. P.g.a.rådande Coronapandemi har Riksbyggens styrelse beslutat att utdelning på andelar och återbäring på köpta tjänster ej kommer att ske för 2019.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Kabel-TV	ComHem AB

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 296 tkr och planerat underhåll för 3 351 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 853 tkr per år.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 6 079 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 607 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 879 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Bergvärmeinstallation	2008	
Kulvertbyte	2008	
Målning fönster	2010	
Fasad- och taktvätt	2013	
Ventilation	2014	
Styr- och reglerutrustning	2016	
Takrenovering	2016	
Byte vattenutkastare	2017	
Byte värmepumpar	2017	
Förbättring belysning	2017	
Takrenovering	2018	Färdigställd
Fasadmålning	2018-2019	Färdigställd

Årets utförda underhåll	Belopp
Fasadmålning	3 193 tkr
Värmecentral	139 tkr
Byte altandörr	19 tkr
Planerat underhåll	År
Obligatorisk ventilationskontroll	2020
Belysning carportar	2020
Dörrar	2021
Värmesystem	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henrik Wingmyr	Ordförande	2020
Åse Lundblad	Sekreterare	2020
Susanne Ohlsen Lamb	Ledamot	2021
Bo Nyqvist	Ledamot	2021
Daniel Nyström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rickard Skoog	Suppleant	2021
Angelique Wingmyr	Suppleant	2020
Ann-Kristine Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2020
Anders Claesson	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleant		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Adler	Förtroendevald revisor	2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Adler	Sammanställande	2020
Roger Åhman		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret upptagit ett nytt lån motsvarande 2 000 000 kr för att finansiera fasadmålningen. Fasadmålningen färdigställdes hösten 2019 och slutade på en kostnad motsvarande 5 200 000 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 2,0 %.

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

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 803 kr/m²/år.

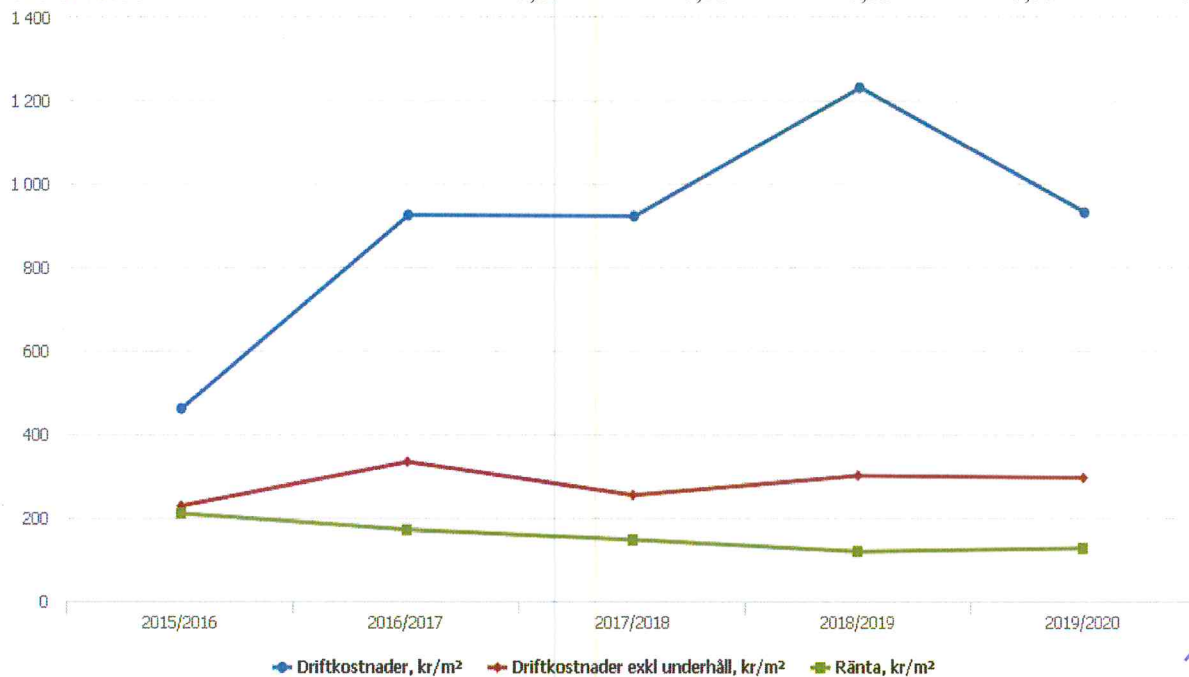
Föreningen har sedan 2018-01-01 ett elhandelsavtal med Telge Energi.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 997	4 891	4 974	5 009	4 929
Resultat efter finansiella poster	-1 449	-3 092	-1 624	-1 768	471
Resultat exklusive avskrivningar	-780	-2 441	-999	-1 143	1 096
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 659	-3 320	-1 878	-2 022	217
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	167	167	167	167	167
Balansomslutning	46 697	48 628	50 665	52 981	55 474
Kassaflöde, indirekt metod	-1 389	-1 561	-1 740	-1 961	7 838
Soliditet %	12	14	20	22	24
Likviditet %	384	193	455	505	539
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	803	787	764	764	764
Bränsletillägg, kr/m ²	90	90	90	90	90
Driftkostnader, kr/m ²	931	1 231	922	925	461
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	295	300	254	333	228
Ränta, kr/m ²	127	119	147	171	210
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	0	238	473
Lån, kr/m ²	7 655	7 371	7 466	7 560	7 655
Skuldkvot %	7,67	7,56	7,85	7,93	8,17



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 351 999	0	773 979	-3 092 648
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 092 648	3 092 648
Reservering underhållsfond		879 000	-879 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-879 000	879 000	
Årets resultat				-1 449 470
Vid årets slut	9 351 999	0	-2 318 669	-1 449 470

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 318 669
Årets resultat	-1 449 470
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-879 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	879 000
Summa	-3 768 139

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 768 139**

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

B

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 996 826	4 891 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	257 607	241 512
Summa rörelseintäkter		5 254 433	5 133 130
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 904 411	-6 482 313
Övriga externa kostnader	Not 5	-341 522	-343 440
Personalkostnader	Not 6	-129 222	-142 244
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-669 418	-650 668
Summa rörelsekostnader		-6 044 573	-7 618 665
Rörelseresultat		-790 140	-2 485 534
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 921	19 281
Räntekostnader och liknande resultatposter		-669 250	-629 275
Summa finansiella poster		-659 329	-607 114
Resultat efter finansiella poster		-1 449 470	-3 092 648
Årets resultat		-1 449 470	-3 092 648

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	41 271 395	41 843 836
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	434 819	438 046
Summa materiella anläggningstillgångar		41 706 214	42 281 882
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	30 000	30 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 000	30 000
Summa anläggningstillgångar		41 736 214	42 311 882
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 394	-99
Övriga fordringar	Not 12	12 960	3 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	152 860	138 538
Summa kortfristiga fordringar		174 214	141 994
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 786 084	6 175 013
Summa kassa och bank		4 786 084	6 175 013
Summa omsättningstillgångar		4 960 298	6 317 007
Summa tillgångar		46 696 513	48 628 889

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 351 999	9 351 999
Summa bundet eget kapital		9 351 999	9 351 999
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 318 669	773 979
Årets resultat		-1 449 470	-3 092 648
Summa fritt eget kapital		-3 768 139	-2 318 669
Summa eget kapital		5 583 860	7 033 330
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	39 820 875	38 320 875
Summa långfristiga skulder		39 820 875	38 320 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	500 000	500 000
Leverantörsskulder		101 459	155 205
Skatteskulder		8 531	6 687
Övriga skulder	Not 16	4 126	5 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	677 661	2 606 953
Summa kortfristiga skulder		1 291 777	3 274 684
Summa eget kapital och skulder		46 696 513	48 628 889

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 449 470	-3 092 648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	669 418	650 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-780 052	-2 441 980
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-32 220	-67 875
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 982 907	1 556 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 795 178	-953 289
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-93 750	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-107 533
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-93 750	-107 533
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	1 500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 500 000	-500 000
Årets kassaflöde	-1 388 928	-1 560 821
Likvidamedel vid årets början	6 175 013	7 735 835
Likvidamedel vid årets slut	4 786 085	6 175 013
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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	102
Bergvärme	Linjär	15
Fiberinstallation	Linjär	10
Bokningssystem	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 228 822	4 145 796
Hyrer, p-platser	185 600	186 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 100	-1 700
Rabatter	-200	0
Bränsleavgifter, bostäder	474 168	474 168
Vattenavgifter	112 536	87 354
Summa nettoomsättning	4 996 826	4 891 618

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga avgifter	205 920	205 920
Övriga ersättningar	33 706	16 192
Fakturerade kostnader	3 060	1 260
Övriga rörelseintäkter	14 921	18 140
Summa övriga rörelseintäkter	257 607	241 512

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-3 351 350	-4 904 220
Reparationer	-296 108	-162 912
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 740	-82 620
Försäkringspremier	-73 685	-61 935
Kabel- och digital-TV	-41 839	-50 548
Återbäring från Riksbyggen	0	3 800
Snö- och halkbekämpning	-37 068	-87 747
Statuskontroll	0	-10 875
Förbrukningsinventarier	-21 289	-32 260
Fordons- och maskinkostnader	-2 443	-10 466
Vatten	-349 328	-338 386
Fastighetsel	-283 089	-327 461
Hushållsel	-158 012	-232 850
Sophantering och återvinning	-93 275	-104 877
Förvaltningsarvode drift	-111 185	-78 955
Summa driftkostnader	-4 904 411	-6 482 313

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-207 584	-205 217
IT-kostnader	-3 838	-2 274
Arvode, yrkesrevisor	-22 150	-21 975
Övriga förvaltningskostnader	-60 300	-46 605
Kreditupplysningar	-4 725	-2 490
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 889	-12 645
Telefon och porto	-1 960	-3 430
Medlems- och föreningsavgifter	-3 000	-3 000
Bankkostnader	-1 660	-1 254
Advokat och rättegångskostnader	0	-41 425
Övriga externa kostnader	-27 416	-3 125
Summa övriga externa kostnader	-341 522	-343 440

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-64 400	-62 500
Sammanträdesarvoden	-13 300	-22 175
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 600	-8 712
Övriga kostnadsersättningar	-6 577	-2 319
Övriga personalkostnader	0	-16 630
Sociala kostnader	-30 345	-29 907
Summa personalkostnader	-129 222	-142 244

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-572 441	-572 441
Avskrivning Inventarier	-18 750	0
Avskrivning Installationer	-78 227	-78 227
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-669 418	-650 668

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	2 880
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 880

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	68 692 864	68 692 864
	68 692 864	68 692 864
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 692 864	68 692 864
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-26 849 028	-26 276 587
	-26 849 028	-26 276 587
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-572 441	-572 441
	-572 441	-572 441
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 421 469	-26 849 028
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 271 395	41 843 836
Varav		
Byggnader	41 271 395	41 843 836
Taxeringsvärden		
Bostäder	47 800 000	47 800 000
Totalt taxeringsvärde	47 800 000	47 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>38 000 000</i>	<i>38 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 800 000</i>	<i>9 800 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	15 393	15 393
Installationer, Bergvärme- och fiberinstallation	1 048 273	1 048 273
	1 063 666	1 063 666
Årets anskaffningar		
Inventarier	93 750	0
	93 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 157 416	1 063 666
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-15 393	-15 393
Installationer	-610 227	-532 000
	-625 620	-547 393
Årets avskrivningar		
Inventarier	-18 750	
Installationer	-78 227	-78 227
	-96 977	-78 227
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-15 393	-15 393
Inventarier	-18 750	0
Installationer	-688 454	-610 227
	-722 597	-625 620
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-722 597	-625 620
Restvärde enligt plan vid årets slut	434 819	438 046
Varav		
Inventarier	75 000	0
Installationer	359 819	438 046

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	30 000	30 000
Summa andra långfristiga fordringar	30 000	30 000

Not 12 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	12 960	3 555
Summa övriga fordringar	12 960	3 555

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 024	8 739
Förutbetalda försäkringspremier	69 089	50 655
Förutbetalt förvaltningsarvode	69 161	68 811
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 586	10 334
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 860	138 538

Not 14 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	6 512	6 512
Bankmedel	2 697 671	5 283 573
Transaktionskonto	2 081 901	884 928
Summa kassa och bank	4 786 084	6 175 013

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	40 320 875	38 820 875
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	39 820 875	38 320 875

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,66%	2020-01-21	543 036,00	-468 036,00	75 000,00	0,00
SBAB	1,13%	2021-01-31	0,00	468 036,00	25 000,00	443 036,00
SBAB	1,66%	2021-02-19	14 678 544,00	0,00	0,00	14 678 544,00
SBAB	1,98%	2022-12-09	14 835 514,00	0,00	0,00	14 835 514,00
SBAB	1,40%	2023-05-10	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
SBAB	0,91%	2024-08-09	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
SBAB *)	1,25%	2020-07-02	2 263 781,00	0,00	400 000,00	1 863 781,00
Summa			38 820 875,00	2 000 000,00	500 000,00	40 320 875,00

*) Lånet är omsatt 2020-07-02 till en ränta motsvarande 0,88% med villkorsändringsdag 2025-05-09

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 500 000 kr årligen

Redigera texten vid ett lån (ta bort texten ifall det är flera lån):

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

Om lånen skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

13

Not 16 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld för moms	5 726	5 404
Skuld sociala avgifter och skatter	0	435
Clearing, oidentifierad inbetalning	-1 600	0
Summa övriga skulder	4 126	5 839

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	58 570	60 439
Upplupna elkostnader	14 961	13 410
Upplupna revisionsarvoden	22 500	22 350
Upplupna styrelsearvoden	107 239	113 645
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	37 500	2 007 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	436 891	390 109
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	677 661	2 606 953

Not 18 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	57 478 000	40 641 000
I eget förvar	0	16 837 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

ÖSMO 200422

Ort och datum



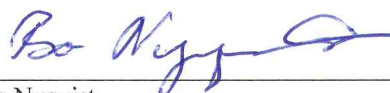
Henrik Wingmyr



Åse Lundblad



Susanne Ohlsen Lamb



Bo Nyqvist



Daniel Nyström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-05

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Anders Claesson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ösmohus nr 1, org.nr 716419-4636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ösmohus nr 1 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 misstag.

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

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

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

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ösmohus nr 1 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 betryggande 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:

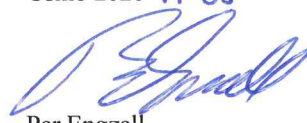
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

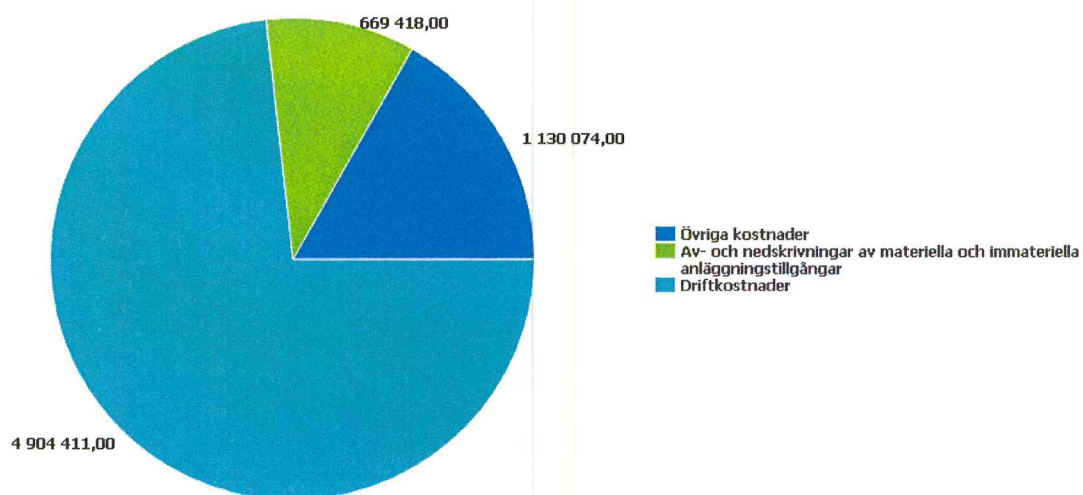
Ösmo 2020-11-05


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Anders Claesson
Revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 904 411	6 482 313
Övriga externa kostnader	341 522	343 440
Personalkostnader	129 222	142 244
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	669 418	650 668
Finansiella poster	659 329	607 114
Summa kostnader	6 703 903	8 225 778



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.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

RB BRF Ösmohus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Ösmohus 1 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

