

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Oxelösundshus nr 2
Org nr: 719000-3470

2019-07-01 – 2020-06-30



Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Oxelösundshus nr
2 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 1953-12-16.

Föreningen har sitt säte i Oxelösunds kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst beroende på högre underhållskostnader.

Årets resultat är något bättre än budgeterat p g a att man inte utfört allt budgeterat underhåll och högre intäkter än budgeterat (försäkringsersättning).

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning efter fondförändring, då underhållsfonden inte räcker till för verksamhetsårets budgeterade underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 511 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -680 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Korkeken 11 i Oxelösunds kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 82 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1958.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Proinova.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	1
1 rum och kök	7
2 rum och kök	45
3 rum och kök	29

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	13
Antal p-platser	50

Total tomtarea	5 356 m ²
Total bostadsarea	4 898 m ²
Total lokalarea	424 m ²

Årets taxeringsvärde	27 906 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 906 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Nyköping. 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.

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 240 tkr och planerat underhåll för 1 924 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till ca 5,4 miljoner kr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 540 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 375 tkr (77kr/år/kvm).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasad och tak	1985-1986
Stambyte	1997-1998
Fönsterbyte	2003-2004
Dränering husgrund	2009
Tvättstuga och källare	2014
Balkonger	2015
Stamspolning	2016
Markytor - uteplats	2016
Ventilation	2018
Dörrbyten i övernattnings- o styrelserum	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Uppgradering av hiss	18 223
Takomläggning och taktvätt	1 820 000
Målning fönsterbleck och sockel	39 888
Markytor	45 498

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Josephine Bergman	Ordförande	2020
Malin Löf	Sekreterare	2020
Harri Bergman	Ledamot	2020
Glenn Karlsson	Ledamot	2021
Håkan Carlsson	Ledamot	2021
Conny Wester	Ledamot	2021
Pentti Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Bergström	Suppleant	2020
Max Widegren	Suppleant	2020
Malin Lind	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor 2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 98 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-10-01 då den höjdes med 5 %.

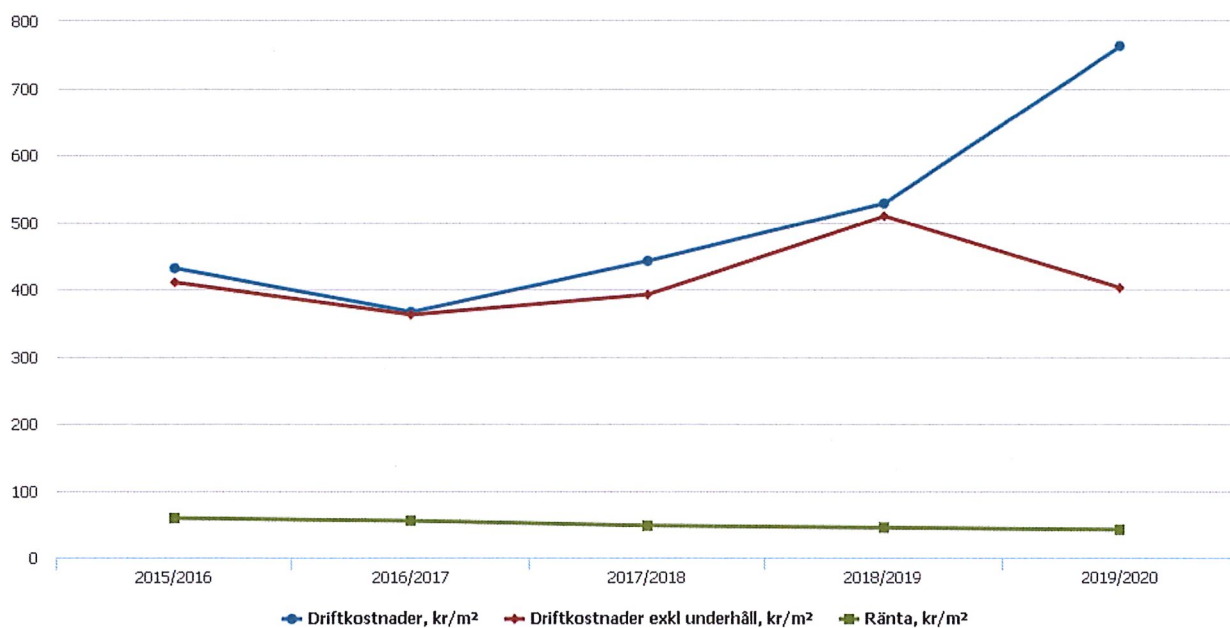
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 631 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 156	3 107	3 209	3 154	3 113
Resultat efter finansiella poster	-1 191	562	426	594	288
Resultat exklusive avskrivningar	-680	1 062	927	1 248	941
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 055	674	455	754	614
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	70	79	87	93	61
Balansomslutning	18 338	15 393	14 717	15 538	15 960
Soliditet %	1	8	5	2	-2
Likviditet %	145	188	145	185	166
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	631	631	633	631	625
Driftkostnader, kr/m ²	763	528	442	366	431
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	402	509	392	362	410
Ränta, kr/m ²	42	45	48	55	59
Lån, kr/m ²	2 992	2 420	2 470	2 829	2 889



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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	244 038	1 182 364	-682 663	561 731
Disposition enl. årsstämmobeslut			561 731	-561 731
Reservering underhållsfond		375 000	-375 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 557 364	1 557 364	
Årets resultat				-1 190 624
Vid årets slut	244 038	0	1 061 432	-1 190 624

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-120 932
Årets resultat	-1 190 624
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-375 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 557 364
Summa	-129 192

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 129 192**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 155 987	3 106 984
Övriga rörelseintäkter	Not 3	590 644	1 177 283
Summa rörelseintäkter		3 746 631	4 284 267
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 061 406	-2 809 630
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 451	-79 691
Personalkostnader	Not 6	-66 741	-90 683
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-510 711	-500 728
Summa rörelsekostnader		-4 713 309	-3 480 731
Rörelseresultat		-966 678	803 535
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 035	-242 044
Summa finansiella poster		-223 947	-241 804
Resultat efter finansiella poster		-1 190 624	561 731
Årets resultat		-1 190 624	561 731

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 981 178	12 461 314
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	303 578	164 736
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	2 180 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 464 756	12 626 050
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
Summa anläggningstillgångar		14 467 256	12 628 550
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	29 407	21 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	209 653	893 472
Summa kortfristiga fordringar		239 060	914 801
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 631 321	1 849 185
Summa kassa och bank		3 631 321	1 849 185
Summa omsättningstillgångar		3 870 380	2 763 985
Summa tillgångar		18 337 636	15 392 535

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	244 038	244 038	
Fond för yttre underhåll	0	1 182 364	
Summa bundet eget kapital	224 038	1 426 402	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 061 433	-682 663	
Årets resultat	-1 190 624	561 731	
Summa fritt eget kapital	-129 192	-120 932	
Summa eget kapital	114 846	1 305 471	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 557 641	12 615 379
Summa långfristiga skulder		15 557 641	12 615 379
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	366 068	266 064
Leverantörsskulder		1 447 111	203 606
Övriga skulder		326 092	333 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	525 878	668 604
Summa kortfristiga skulder		2 665 149	1 471 686
Summa eget kapital och skulder		18 337 636	15 392 535

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	Slutår
Stambyte	Linjär	2037
ROT-åtgärd	Linjär	2017
Fönsterbyte	Linjär	2043
Tvättstugor	Linjär	2033
Balkonger	Linjär	2054
Installationer - passersystem	Linjär	2027
Tvättmaskin	Linjär	2030
Bokningssystem till tvättstugor	Linjär	2030

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	3 089 436	3 089 436
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-50 000	-95 833
Hyror, lokaler	36 566	36 116
Hyror, garage	41 412	41 412
Hyror, p-platser	64 240	63 120
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-30 000	-30 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 327	-3 927
Rabatter	6 000	6 000
Elavgifter	660	660
Summa nettoomsättning	3 155 987	3 106 984

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Balkonginglasning	466 920	466 920
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 583	12 394
Inkassointäkter	720	968
Övriga rörelseintäkter	5 613	10 880
Försäkringsersättningar	107 808	686 121
Summa övriga rörelseintäkter	590 644	1 177 283

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-1 923 609	-101 032
Reparationer	-239 614	-876 415
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-87 260	-87 260
Försäkringspremier	-91 230	-83 627
Kabel- och digital-TV	-98 290	-96 055
Pcb/Radonsanering	-54 838	0
Återbäring från Riksbyggen	0	10 600
Obligatoriska besiktningar	-39 663	-20 589
Snö- och halkbekämpning	-38 156	-66 213
Förbrukningsinventarier	-8 973	-20 658
Vatten	-224 778	-242 387
Fastighetsel	-91 361	-100 855
Uppvärmning	-475 824	-468 593
Sophantering och återvinning	-121 612	-111 468
Förvaltningsarvode drift	-566 198	-545 078
Summa driftkostnader	-4 061 406	-2 809 630

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-6 563	-20 014
Lokalkostnader	0	-300
IT-kostnader	-6 036	0
Företagsförsäkringar	0	-999
Arvode, yrkesrevisor	-14 188	-14 500
Övriga förvaltningskostnader	-14 900	-14 479
Kreditupplysningar	-5 425	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 460	-12 626
Representation	0	-998
Kontorsmateriel	-717	-4 730
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 283	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 380	-7 380
Kopieringskostnader	-4 899	0
Bankkostnader	-1 600	-2 840
Övriga externa kostnader	0	-375
Summa övriga externa kostnader	-74 451	-79 691

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-1 680
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-28 600	-50 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 270	-156
Pensionskostnader	0	-200
Sociala kostnader	-14 871	-17 947
Summa personalkostnader	-66 741	-90 683

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

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-480 136	-480 136
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 664	0
Avskrivning Installationer	-22 911	-20 592
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-510 711	-500 728

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 831 305	2 831 305
Mark	369 356	369 356
Tillkommande utgifter	21 875 359	21 875 359
	25 076 020	25 076 020
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 076 020	25 076 020
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 831 305	-2 831 305
Tillkommande utgifter	-9 783 401	-9 303 265
	-12 614 706	-12 134 570
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-480 136	-480 136
	-480 136	-480 136
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 094 842	-12 614 706
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 981 178	12 461 314
Varav		
Mark	369 356	369 356
Tillkommande utgifter	11 611 822	12 091 958
Taxeringsvärden		
Bostäder	27 400 000	27 400 000
Lokaler	506 000	506 000
	27 906 000	27 906 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 052 000</i>	<i>21 052 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 854 000</i>	<i>6 854 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Installationer	531 014	531 014
	531 014	531 014
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg - <i>Tvättmaskin</i>	76 639	0
Installationer – <i>Kortläsare, bokningstavlor</i>	92 778	0
	169 417	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	700 431	531 014
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-366 278	-345 686
	-366 278	-345 686
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 664	0
Installationer	-22 911	-20 592
	-30 575	-20 592
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 664	0
Installationer	-389 189	-366 278
	-396 853	-366 278
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-396 853	-366 278
Restvärde enligt plan vid årets slut	303 578	164 736
Varav		
Inventarier och verktyg	68 975	0
Installationer	234 603	164 736

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början	0	0
IMD-installation och solceller	2 180 000	0
Vid årets slut	2 180 000	0

Not 11 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	17 229	17 229
Skattekonto	12 178	2 679
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 421
Summa övriga fordringar	29 407	21 329

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	46 001	45 229
Förutbetalda driftkostnader	0	1 211
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 869	24 276
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 783	136 634
Upplupen försäkringsersättning	0	686 121
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 653	893 472

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	15 923 709	12 881 443
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-366 068	-266 064
Långfristig skuld vid årets slut	15 557 641	12 615 379

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,58%	2019-09-30	4 508 353,00	-4 491 687,00	16 666,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2021-06-01	832 312,00	0,00	8 672,00	823 640,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2021-09-30	3 555 678,00	0,00	92 000,00	3 463 678,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2024-06-01	0,00	3 300 000,00	0,00	3 300 000,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2025-04-30	2 485 100,00	0,00	65 396,00	2 419 704,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2027-09-30	0,00	4 491 687,00	75 000,00	4 416 687,00
STADSHYPOTEK	2,84%	2028-04-30	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
Summa			12 881 443,00	3 300 000,00	257 734,00	15 923 709,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 366 068 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 464 272 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14 093 369 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (Nästkommande räkenskapsår). Detta ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. 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 lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	14 000	18 000
Upplupna räntekostnader	16 841	14 553
Upplupna elkostnader	5 960	6 820
Upplupna vattenavgifter	20 027	21 917
Upplupna värmekostnader	22 614	21 093
Upplupna kostnader för renhållning	19 644	11 900
Upplupna revisionsarvoden	14 500	14 500
Upplupna styrelsearvoden	46 650	66 126
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 241	187 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 927	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	322 475	306 195
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	525 878	668 604

Not Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Panter	17 886 000	17 886 000

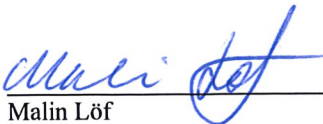
Not Eventualförpliktelser


Inga

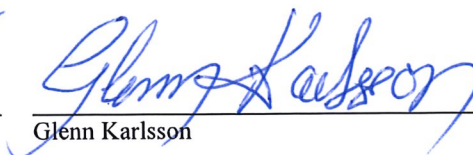
Styrelsens underskrifter


Oxelösund 2020-09-29
Ort och datum


Josephine Bergman


Malin Löf


Harri Bergman


Glenn Karlsson



Håkan Carlsson


Conny Wester


Pentti Pettersson, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 oktober 2020

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Oxelösundshus nr 2
Org. nr. 719000-3470

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 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 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 mina 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, förfälskning, 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.

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 föreningen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 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 ersättningskyldighet 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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.

Norrköping den

15 oktober 2020

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

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).

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.

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.

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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Oxelösundshus nr 2

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

