

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Oxelösundshus nr 3
Org nr: 719000-3439

2019-07-01 – 2020-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Oxelösundshus 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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.

Föreningen har sitt säte i Oxelösunds kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst beroende på underhållsarbetet med taken.
Årets resultat är något sämre än budgeterat främst p g a högre driftkostnader än budgeterat.
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 022 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -994 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Slupen 1 i Oxelösunds kommun. I fastigheten finns 105 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959.

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 kök	16
2 rum och kök	45
3 rum och kök	30
4 rum och kök	6
1 rum och kokvrå	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	43
Antal p-platser	52

Total tomtarea	11 192 m ²
Total bostadsarea	6 256 m ²
Total lokalarea	619 m ²

Årets taxeringsvärde	34 778 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 778 000 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 481 tkr och planerat underhåll för 2 692 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 23,7 miljoner kr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 790 tkr (126 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 717 tkr (115 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
El-underhåll	52 513
Takunderhåll	2 305 000
Beskäring av träd	12 551
Markytor	273 488
Nya p-platsskyltar och målning av p-platser	48 693

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ronny Lifwergren	Ordförande	2020
Elisabet Andersson	Sekreterare	2021
Jan Karlsson	Vice ordförande	2020
Boo Burman	Ledamot	2021
Stefan Fredriksson	Ledamot	2021
Tommy Linder	Ledamot	2021
Magnus Tholander	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan-Eje Amnell	Suppleant	2021
Richard Axelsson	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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört underhåll på byggnadernas tak, och i samband med detta investerat i solceller och individuell mätning av el, sk IMD. Under året har föreningen drabbats av en brand i miljöhuset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 116 personer.

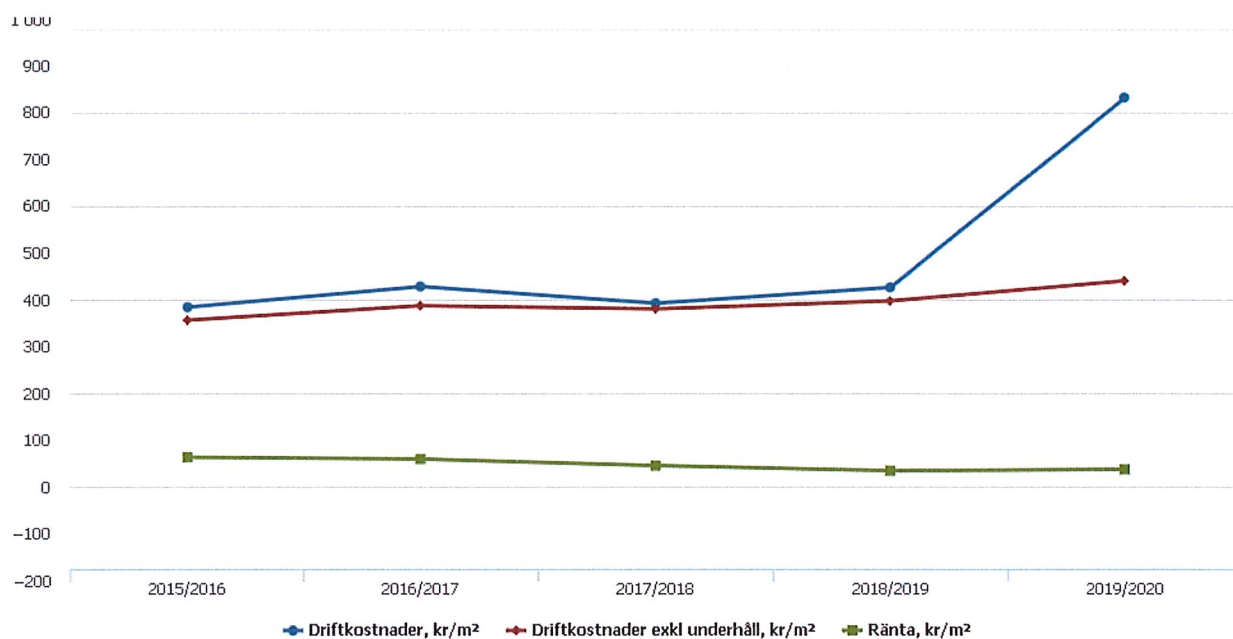
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 2%.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 857	4 771	4 766	4 770	4 747
Resultat efter finansiella poster	-2 017	624	584	265	590
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 711	978	982	624	926
Balansomslutning	21 689	21 111	20 714	21 382	22 342
Soliditet %	16	26	24	20	18
Likviditet %	155	336	204	183	249
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	738	737	736	732	732
Driftkostnader, kr/m ²	832	426	392	428	384
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	440	397	380	387	356
Ränta, kr/m ²	37	34	45	59	63
Lån, kr/m ²	2 469	2 140	2 171	2 301	2 506



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	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	303 408	2 266 492	2 183 297	178 713	624 016
Disposition enl. årsstämmobeslut				624 016	-624 016
Reservering underhållsfond			717 000	-717 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 692 245	2 692 245	
Överföring från uppskrivningsfonden		-226 581		226 581	
Årets resultat					-2 016 649
Vid årets slut	303 408	2 039 911	208 052	3 004 555	-2 016 649

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	802 729
Uppskrivningsfond	226 581
Årets resultat	-2 016 649
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-717 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 692 245
Summa	987 906

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **987 906**

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	4 857 190	4 770 704
Övriga rörelseintäkter	Not 3	359 178	211 552
Summa rörelseintäkter		5 216 368	4 982 256
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 719 308	-2 926 419
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 369	-92 755
Personalkostnader	Not 6	-134 026	-91 535
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 022 400	-1 011 204
Summa rörelsekostnader		-6 978 103	-4 121 913
Rörelseresultat		-1 761 736	860 343
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	288
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		734	563
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-255 647	-237 179
Summa finansiella poster		-254 913	-236 327
Resultat efter finansiella poster		-2 016 649	624 016
Årets resultat		-2 016 649	624 016

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	15 926 861	16 797 792
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	3 514 569	786 038
Summa materiella anläggningstillgångar		19 441 430	17 583 831
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		19 444 430	17 586 831
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		13 152	9 339
Övriga fordringar		9 758	956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	320 530	135 059
Summa kortfristiga fordringar		343 440	145 354
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 901 442	3 379 088
Summa kassa och bank		1 901 442	3 379 088
Summa omsättningstillgångar		2 244 882	3 524 442
Summa tillgångar		21 689 312	21 111 272

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		303 408	303 408
Uppskrivningsfond		2 039 911	2 266 492
Fond för yttre underhåll		208 053	2 183 297
Summa bundet eget kapital		2 551 372	4 753 197
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 004 555	178 713
Årets resultat		-2 016 649	624 016
Summa fritt eget kapital		987 906	802 729
Summa eget kapital		3 539 278	5 555 927
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	16 704 723	14 506 405
Summa långfristiga skulder		16 704 723	14 506 405
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	270 432	207 932
Leverantörsskulder		286 942	57 515
Skatteskulder		11 514	10 158
Övriga skulder		177 350	174 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	699 073	598 667
Summa kortfristiga skulder		1 445 311	1 048 941
Summa eget kapital och skulder		21 689 312	21 111 272

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. Räkna 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
Trapphus 1	Linjär	10
Trapphus 2	Linjär	10
Badrum o stambyte 1	Linjär	40
Badrum o stambyte 2	Linjär	40
Miljöhus	Linjär	20
Standardförbättringar	Linjär	40
Säkerhetsdörrar	Linjär	20
Fiber	Linjär	10
Ytterbelysning	Linjär	10
Byggnader	Linjär	50
Individuell mätning av el	Linjär	15
Solceller	Linjär	40

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	4 618 236	4 611 660
Hyror, bostäder	23 184	23 184
Hyror, garage	126 312	126 600
Hyror, p-platser	36 252	36 146
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-23 184	-23 184
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 307	-789
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 648	-2 913
Elavgifter	82 345	0
Summa nettoomsättning	4 857 190	4 770 704

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	33 430	14 724
Inkassointäkter	4 320	5 870
Övriga rörelseintäkter	15 935	8 499
Försäkringsersättningar	305 493	182 459
Summa övriga rörelseintäkter	359 178	211 552

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-2 692 245	-195 458
Reparationer*	-480 868	-291 411
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-106 980	-106 980
Försäkringspremier	-173 469	-160 508
Kabel- och digital-TV	-151 058	-148 368
Återbäring från Riksbyggen	0	11 200
Serviceavtal	-11 339	-7 397
Obligatoriska besiktningar	-20 625	0
Snö- och halkbekämpning	-50 250	-105 488
Statuskontroll	-11 434	0
Förbrukningsinventarier	-14 853	-14 991
Vatten	-287 793	-289 855
Fastighetsel	-222 472	-153 334
Uppvärmning	-574 718	-577 642
Sophantering och återvinning	-135 425	-128 985
Förvaltningsarvode drift	-785 779	-757 200
Summa driftkostnader	-5 719 308	-2 926 419

* 318 tkr av föreningens reparationskostnader avser kostnader i samband med branden av miljöhuset.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	0	-17 489
Lokalkostnader	-100	-100
IT-kostnader	-6 952	-5 794
Arvode, yrkesrevisorer	-15 456	-22 000
Övriga förvaltningskostnader	-13 468	-12 948
Kreditupplysningar	-15 055	-10 163
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 156	-12 874
Kontorsmateriel	-1 214	-387
Medlems- och föreningsavgifter	-9 450	-9 450
Köpta tjänster	-4 968	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-102 369	-92 755

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-41 288	-22 744
Styrelsearvoden	-25 000	-21 175
Sammanträdesarvoden	-40 800	-25 200
Pensionskostnader	-1 302	-1 045
Sociala kostnader	-25 636	-21 371
Summa personalkostnader	-134 026	-91 535

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-125 602	-125 602
Avskrivningar tillkommande utgifter	-745 329	-745 330
Avskrivning Installationer	-151 469	-140 272
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 022 400	-1 011 204

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-255 595	-235 189
Övriga räntekostnader	-52	-1 990
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-255 647	-237 179

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 144 966	4 144 966
Mark	500 000	500 000
Tillkommande utgifter	28 788 684	28 788 684
	33 433 650	33 433 650
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 433 650	33 433 650
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 095 716	-4 083 405
Tillkommande utgifter	-14 693 343	-13 948 013
	-18 789 059	-18 031 418
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-12 311	-12 311
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-745 330	-745 330
	-757 641	-757 641
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 546 700	-18 789 059
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	2 153 201	2 266 492
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-113 291	-113 291
	2 039 910	2 153 201
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 926 861	16 797 792
Varav		
Byggnader	2 076 849	2 202 451
Mark	500 000	500 000
Tillkommande utgifter	13 350 012	14 095 341
Taxeringsvärden		
Bostäder	34 400 000	34 400 000
Lokaler	378 000	378 000
Totalt taxeringsvärde	34 778 000	34 778 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 378 000</i>	<i>26 378 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 400 000</i>	<i>8 400 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	188 700	188 700
Installationer	1 672 342	1 672 342
	1 861 042	1 861 042
Årets anskaffningar		
Installationer - Solceller	2 470 000	0
Installationer – IMD	410 000	0
	2 880 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 741 042	1 861 042
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-188 700	-188 700
Installationer	-886 304	-746 032
	-1 075 004	-934 732
Årets avskrivningar		
Installationer	-151 469	-140 272
	-151 469	-140 272
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-188 700	-188 700
Installationer	-1 037 773	-886 304
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 226 473	-1 075 004
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 514 569	786 038
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	3 514 569	786 038

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	87 588	85 899
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 318	37 020
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 159	1 159
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	193 465	10 980
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	320 530	135 059

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	16 975 155	14 714 337
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-270 432	-207 932
Långfristig skuld vid årets slut	16 704 723	14 506 405

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,32%	2020-09-01	1 818 375,00	0,00	19 500,00	1 798 875,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2021-03-01	1 536 647,00	0,00	26 772,00	1 509 875,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2021-04-30	1 517 372,00	0,00	16 316,00	1 501 056,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2022-04-30	1 953 388,00	0,00	60 000,00	1 893 388,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2023-03-01	2 531 250,00	0,00	27 000,00	2 504 250,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2023-06-01	1 307 020,00	0,00	13 760,00	1 293 260,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2024-04-30	1 515 372,00	0,00	16 652,00	1 498 720,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2025-03-01	2 534 913,00	0,00	27 932,00	2 506 981,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2027-10-30	0,00	2 500 000,00	31 250,00	2 468 750,00
Summa			14 714 337,00	2 500 000,00	239 182,00	16 975 155,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 270 432 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 081 728 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 622 995 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, 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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	21 300	22 700
Upplupna räntekostnader	25 082	21 187
Upplupna elkostnader	15 269	21 155
Upplupna vattenavgifter	49 953	50 885
Upplupna värmekostnader	27 698	26 198
Upplupna kostnader för renhållning	22 394	18 949
Upplupna revisionsarvoden	15 300	24 000
Upplupna styrelsearvoden	83 600	75 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 421	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	401 056	337 994
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	699 073	598 667

Not Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	18 753 500	18 753 500

Not Eventualförpliktelser
Inga

Styrelsens underskrifter

Oxelösund 30/9-20

Ort och datum

Ronny Lifwergren

Ronny Lifwergren

Elisabet Andersson

Elisabet Andersson

Tommy Linder

Tommy Linder

Jan-Eje Annell

Jan Karlsson

Jan Karlsson

Boo Burman

Boo Burman

Stefan Fredriksson

Stefan Fredriksson

Magnus Tholander

Magnus Tholander, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 16 oktober 2020

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Maria Johansson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Oxelösundshus nr 3
Org. nr. 719000-3439

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, 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.

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 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 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 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 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 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

16/10 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Oxelösundshus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Oxelösundshus nr 3 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

