

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Oxelösundshus nr 4
Org nr: 719000-3504



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Oxelösundshus 4 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-08-16.

Föreningen har sitt säte i Oxelösunds kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år, främst p g a högre underhållskostnader avseende ombyggnadsprojektet med gårdarna.

Årets resultat är något bättre än budgeterat resultat.

Antagen budget för verksamhetsåret ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 154 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -458 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Guslippan 1, Blåsippan 1 och Garaget 1 i Oxelösunds kommun. På fastigheterna 180 lägenheter samt 8 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsmäklare Proinova.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	84
3 rum och kök	60
4 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal garage	74
Antal p-platser	74

Total tomtarea	14 531 m ²
Total bostadsarea	11 488 m ²
Total lokalarea	1 534 m ²
Årets taxeringsvärde	66 744 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	66 744 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,40 % av föreningens nettoomsättning.

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 110 tkr och planerat underhåll för 4 826 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 11 638 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 164 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 888 tkr (77 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	62 597
Huskropp utvändigt - Målningsarbeten	71 875
Markytor - Gårdsprojekt	4 691 630

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Eriksson	Ordförande	2020
Kristin Kulppi Svanborg	Vice ordförande	2020
Peter Skoglund	Sekreterare	2021
Eric Regnér	Ledamot	2021
Kjell Myrskog	Ledamot	2020
Ola Johansson	Ledamot	2021
Malin Lind	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elin Östling	Suppleant	2020
Frida Truesdale	Suppleant	2020
Magnus Tholander	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Erik Eriksson	Förtroendevald revisor	2020
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Vilhelmsson		2020

Valberedning

Ingen utsedd

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 213 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 214 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-01-01 då den höjdes med 0,5 %.

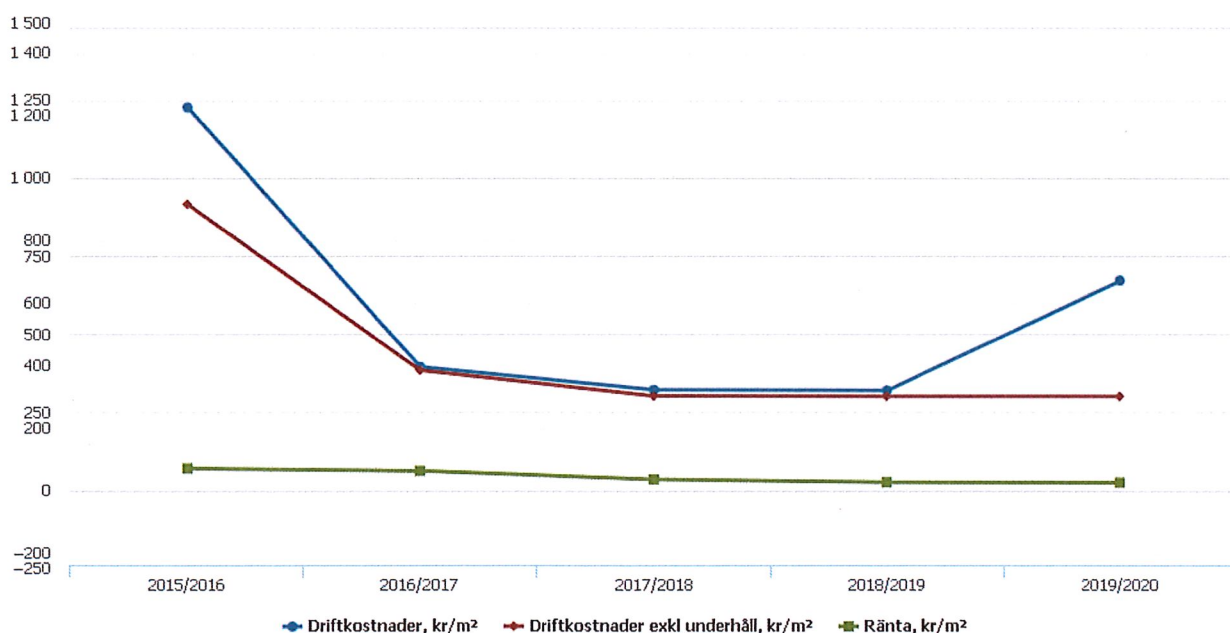
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 777 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	9 433	9 433	9 434	9 413	9 395
Resultat efter finansiella poster	-1 612	2 943	2 183	3 461	-3 549
Resultat exklusive avskrivningar	-458	4 086	4 002	5 336	-1 667
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 346	3 175	3 250	4 347	-2 596
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	77	79	65	81	71
Balansomslutning	31 366	33 553	33 737	37 904	39 081
Soliditet %	30	32	24	17	6
Likviditet %	153	254	228	305	139
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	777	777	777	776	773
Driftkostnader, kr/m ²	672	320	322	395	1 226
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	301	301	302	384	916
Ränta, kr/m ²	25	26	35	62	70
Lån, kr/m ²	1 575	1 606	1 863	2 449	2 520



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	889 309	3 367 682	3 682 714	2 943 210
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 943 210	-2 943 210
Reservering underhållsfond		888 000	-888 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 367 682	3 367 682	
Årets resultat				-1 611 646
Vid årets slut	889 309	888 000	9 105 606	-1 611 646

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 625 924
Årets resultat	-1 611 646
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-888 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 367 682
Summa	7 493 960

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-2 000 000
Att balansera i ny räkning i kr	5 493 960

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	9 432 663	9 432 757
Övriga rörelseintäkter	Not 3	160 857	134 510
Summa rörelseintäkter		9 593 520	9 567 267
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 747 108	-4 170 645
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 915	-172 850
Personalkostnader	Not 6	-841 314	-807 182
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 153 730	-1 142 887
Summa rörelsekostnader		-10 880 067	-6 293 564
Rörelseresultat		-1 286 547	3 273 703
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 006
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		261	904
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-325 360	-334 402
Summa finansiella poster		-325 099	-330 493
Resultat efter finansiella poster		-1 611 646	2 943 210
Årets resultat		-1 611 646	2 943 210

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	28 084 990	27 859 180
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	286 602	307 402
Summa materiella anläggningstillgångar		28 371 592	28 166 581
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		29 500	29 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		29 500	29 500
Summa anläggningstillgångar		28 401 092	28 196 081
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 149	3 834
Övriga fordringar		58 448	31 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	203 653	410 251
Summa kortfristiga fordringar		264 250	445 520
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 700 711	4 911 762
Summa kassa och bank		2 700 711	4 911 762
Summa omsättningstillgångar		2 964 961	5 357 282
Summa tillgångar		31 366 053	33 553 363

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		889 309	889 309
Fond för yttre underhåll		888 000	3 367 682
Summa bundet eget kapital		1 777 309	4 256 991
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 105 606	3 682 714
Årets resultat		-1 611 646	2 943 210
Summa fritt eget kapital		7 493 960	6 625 924
Summa eget kapital		9 271 269	10 882 915
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	20 163 052	20 561 500
Summa långfristiga skulder		20 163 052	20 561 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	350 248	350 248
Leverantörsskulder		168 047	413 024
Skatteskulder		28 029	22 069
Övriga skulder	Not 13	210 075	235 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 175 333	1 088 458
Summa kortfristiga skulder		1 931 732	2 108 948
Summa eget kapital och skulder		31 366 053	33 553 363

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
Ombyggnad föreningslokal	Linjär	2033
Vattenfilter	Linjär	2023
Miljöförbättringar	Linjär	2017
Stambyte	Linjär	2048
Säkerhetsdörrar	Linjär	2048
Vitvaror	Linjär	2021
Traktor	Linjär	2025
Värmesystem i garage	Linjär	2031
Miljöhus	Linjär	2044
Ventilation	Linjär	2030
Taksäkerhet	Linjär	2035
Ombyggnad	Linjär	2018
Snöfräs	Linjär	2023
Motorvärmastolpar	Linjär	2035
Asfaltering	Linjär	2040
Gårdar	Linjär	2040

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	8 920 813	8 924 802
Hyror, lokaler	132 764	131 919
Hyror, garage	283 536	285 015
Hyror, p-platser	110 053	103 523
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-418	-494
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-10 542	-10 222
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 543	-1 786
Summa nettoomsättning	9 432 663	9 432 757

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	75 599	54 000
Pant- och överlåtelseavgift	34 629	35 939
Övernattningslägenhet	9 600	5 950
Inkassointäkter	2 880	3 410
Övriga rörelseintäkter	11 823	22 738
Försäkringsersättningar	26 326	12 473
Summa övriga rörelseintäkter	160 857	134 510

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-4 826 102	-252 441
Reparationer	-110 128	-97 730
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-215 240	-215 270
Försäkringspremier	-176 314	-160 967
Kabel- och digital-TV	-416 025	-415 318
Återbäring från Riksbyggen	0	8 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-42 757
Serviceavtal	-13 433	0
Obligatoriska besiktningar	-15 000	-13 485
Bevakningskostnader	-8 535	-8 123
Snö- och halkbekämpning	0	-7 512
Korrigerig fastighetsavgift år 2017/2018	0	47 830
Förbrukningsinventarier	-73 426	-96 333
Fordons- och maskinkostnader	-8 606	-22 079
Vatten	-489 591	-505 924
Fastighetsel	-229 779	-275 340
Uppvärmning	-1 113 707	-1 083 238
Sophantering och återvinning	-195 968	-224 954
Förvaltningsarvode drift	-855 255	-805 403
Summa driftkostnader	-8 747 108	-4 170 645

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	0	-20 835
Hyra inventarier & verktyg	-2 220	0
IT-kostnader	-10 823	-11 246
Arvode, yrkesrevisorer	-17 580	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-17 252	-8 297
Kreditupplysningar	-10 310	-3 043
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 184	-39 615
Representation	0	-450
Kontorsmateriel	-5 965	-30 238
Telefon och porto	-15 670	-15 017
Medlems- och föreningsavgifter	-16 200	-16 200
Köpta tjänster	-6 161	-8 584
Bankkostnader	-1 550	-2 325
Övriga externa kostnader	0	-500
Summa övriga externa kostnader	-137 915	-172 850

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-430 429	-451 467
Uttagsskatt	-145 223	-142 380
Styrelsearvoden	-104 560	-88 096
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 004	-89
Övriga kostnadsersättningar	-300	0
Pensionskostnader	-24 102	-19 828
Övriga personalkostnader	-7 140	-9 093
Sociala kostnader	-126 556	-96 230
Summa personalkostnader	-841 314	-807 182

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-23 785	-23 785
Avskrivning Markanläggningar	-5 347	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 068 392	-1 068 392
Avskrivning Maskiner och inventarier	-53 845	-50 710
Avskrivning Installationer	-2 361	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 153 730	-1 142 887

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-325 254	-332 757
Övriga räntekostnader	-106	-1 597
Övriga finansiella kostnader	0	-49
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-325 360	-334 402

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 709 316	8 709 316
Mark	423 081	423 081
Tillkommande utgifter	49 467 111	49 467 111
Markanläggning	1 621 775	1 621 775
	60 221 283	60 221 283
Årets anskaffningar		
Markanläggning	1 323 335	0
	1 323 335	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	61 544 618	60 221 283
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 114 590	-8 090 805
Tillkommande utgifter	-22 625 738	-21 557 346
Markanläggningar	-1 621 775	-1 621 775
	-32 362 103	-31 269 926
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-23 785	-23 785
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 068 392	-1 068 392
Årets avskrivning markanläggningar	-5 347	0
	-1 097 524	-1 092 177
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-33 459 627	-32 362 103
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 084 990	27 859 180
Varav		
Byggnader	570 941	594 726
Mark	423 081	423 081
Tillkommande utgifter	25 772 980	26 841 373
Markanläggningar	1 317 987	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	64 600 000	64 600 000
Lokaler	2 144 000	2 144 000
Totalt taxeringsvärde	66 744 000	66 744 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 164 000</i>	<i>50 164 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 580 000</i>	<i>16 580 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	782 798	735 798
Installationer	459 815	459 815
	1 242 613	1 195 613
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	47 000
Installationer	35 406	0
	35 406	47 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 278 019	1 242 613
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-475 396	-424 686
Installationer	-459 815	-459 815
	-935 211	-884 501
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-53 845	-50 712
Installationer	-2 361	0
	-56 206	-50 712
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-529 241	-475 396
Installationer	-462 176	-459 815
	-991 417	-935 211
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-991 417	-935 211
Restvärde enligt plan vid årets slut	286 602	307 402
Varav		
Inventarier och verktyg	253 557	307 402
Installationer	33 045	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	88 856	87 458
Förutbetalda driftkostnader	0	2 081
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	201 206
Förutbetald kabel-tv-avgift	104 427	103 255
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	590	2 517
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 779	13 733
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 653	410 251

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	20 513 300	20 911 748
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-350 248	-350 248
Långfristig skuld vid årets slut	20 163 052	20 561 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,34%	2021-01-30	900 000,00	80 000,00	820 000,00
STADSHYPOTEK	1,93%	2022-01-30	890 110,00	25 224,00	864 886,00
SBAB	1,59%	2022-03-18	3 928 000,00	56 000,00	3 872 000,00
STADSHYPOTEK	1,69%	2023-03-01	4 947 800,00	100 000,00	4 847 800,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2025-01-30	2 389 838,00	25 224,00	2 364 614,00
SBAB	1,61%	2029-12-06	4 928 000,00	56 000,00	4 872 000,00
SBAB	1,41%	2030-05-09	2 928 000,00	56 000,00	2 872 000,00
Summa			20 911 748,00	398 448,00	20 513 300,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 350 248 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 400 992 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 18 762 060 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 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 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	155 569	176 924
Skuld för moms	39 008	36 557
Skuld sociala avgifter och skatter	15 498	21 033
Skulder för löneavdrag	0	635
Summa övriga skulder	210 075	235 149

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	45 350	37 233
Upplupna sociala avgifter	25 800	29 000
Upplupna räntekostnader	11 232	10 131
Upplupna elkostnader	16 146	16 692
Upplupna vattenavgifter	42 493	42 735
Upplupna värmekostnader	52 278	51 510
Upplupna kostnader för renhållning	24 105	22 215
Upplupna revisionsarvoden	16 750	15 420
Upplupna styrelsearvoden	103 206	95 140
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 991	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	824 983	768 382
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 175 333	1 088 458

Not Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	42 808 000	42 808 000

Not Eventualförpliktelser

Inga

Styrelsens underskrifter

Oxelösund 29/9-20
Ort och datum

Anders Eriksson
Anders Eriksson

Kristin Kulppi Svanborg
Kristin Kulppi Svanborg

Eric Regné
Eric Regné

Peter Skoglund
Peter Skoglund

Ola Johansson
Ola Johansson

Kjell Myrskog
Kjell Myrskog

Malin Lind, Riksbyggen
Malin Lind, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 14 oktober 2020, 7 september 2020

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Lars-Erik Eriksson
Lars-Erik Eriksson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Oxelösundshus nr 4
Org. nr. 719000-3504

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 revisionssed 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 revisionssed 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 14/10 2020

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Riksbyggen Bostadsrättsförening
Oxelösundshus nr 4, organisationsnummer 719000-3504

Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening
Oxelösundshus nr 4 för räkenskapsåret 2019-07-01 till 2020-06-30. Granskningen har utförts enligt god
sed för detta slag av granskning.

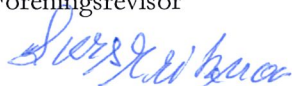
Uttalanden

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk
synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte
anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

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

Nyköping 2020- 09 - 02

Lars-Erik Eriksson
Föreningsrevisor



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 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Oxelösundshus nr 4 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

