Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

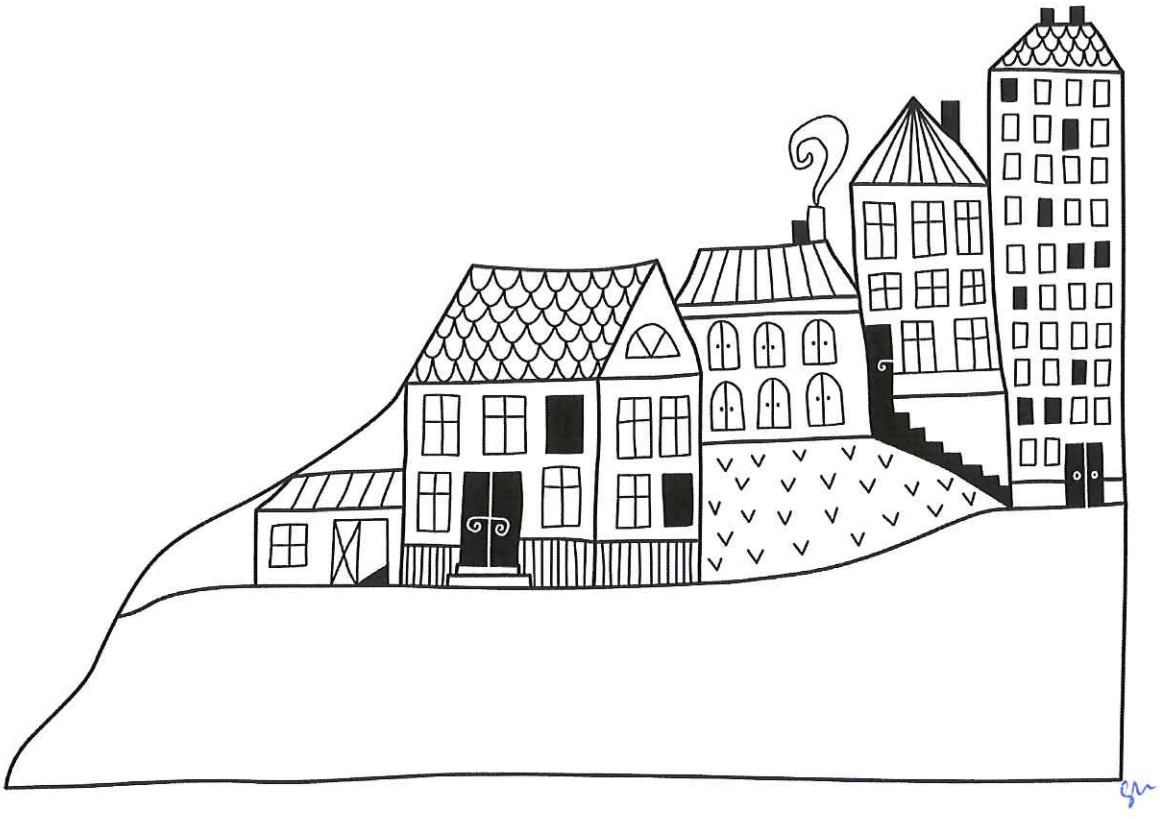
Riksbyggen Bostadsrättsförening
Oxelösundshus nr 3
Org nr: 719000-3439



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Noter 12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Oxelösundshus 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningens stadgar registrerades 2018-02-23.

Föreningen har sitt säte i Oxelösunds kommun.

Årets resultat är något högre än föregående år.
Räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år.
Årets resultat stämmer i stort sett överens med budgeterat resultat.
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning efter fondförändring

Föreningens likviditet har under året förändrats från 204% till 336%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 011 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 635 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	47
Antal p-platser	52

Total tomtarea	11 192 m²
Bostäder bostadsrätt	6 256 m²
Total bostadsarea	6 256 m²
Lokaler hyresrätt	619 m²
Total lokalarea	619 m²

Årets taxeringsvärde	34 778 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 460 000 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 291 och planerat underhåll för 195. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 21,4 miljoner kr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 713 tkr (114 kr/m2).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 657 tkr (105 kr/m².).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte av fläktmotorer i lägenheter	55 131 kr
Golvvård - Golvpolish	25 843 kr
Belysning	94 958 kr
Numrering, skyltar, linjering av p-platser	19 527 kr

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	2019
Berit Kjellberg	Vice ordförande	2019
Jan Karlsson	Ledamot	2020
Magnus Tholander	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan-Eje Amnell	Suppleant	2019
Richard Axelsson	Suppleant	2020
Malin Lind	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2019

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

Medlemsinformation

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

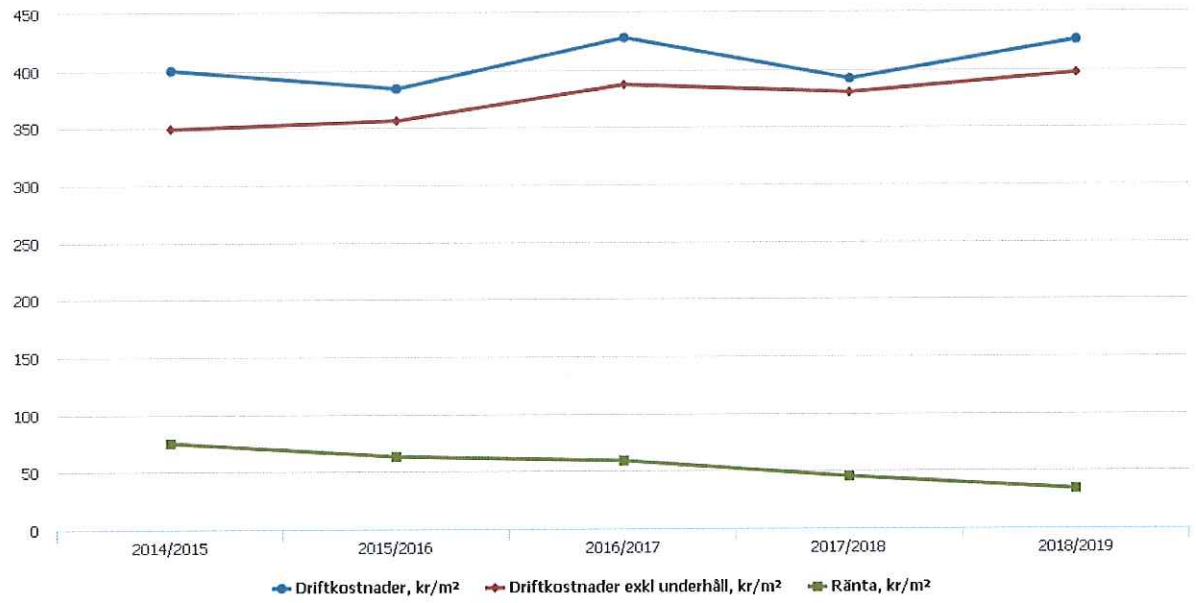
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 2%.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 741 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	4 771	4 766	4 770	4 747	4 650
Resultat efter finansiella poster	624	584	265	590	442
Resultat exklusive avskrivningar	1 635	1 596	1 259	1 469	1 322
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	978	982	624	926	776
Avsättning till underhållsfond kr/m²	96	89	92	78	79
Balansomslutning	21 111	20 714	21 382	22 342	22 077
Soliditet %	26	24	20	18	16
Likviditet %	336	204	183	249	135
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	737	736	732	732	725
Driftkostnader, kr/m²	426	392	428	384	400
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	397	380	387	356	349
Ränta, kr/m²	34	45	59	63	75
Lån, kr/m²	2 140	2 171	2 301	2 506	2 536



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	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	303 408	2 266 492	1 721 756	55 898	584 357
Disposition enl. årsstämmobeslut				584 357	-584 357
Reservering underhållsfond			657 000	-657 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-195 458	195 458	
Årets resultat					624 016
Vid årets slut	**303 408**	**2 266 492**	**2 183 298**	**178 713**	**624 016**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	640 255
Årets resultat	624 016
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-657 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	195 458
Summa	**802 729**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	**802 729**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 770 704	4 765 991
Övriga rörelseintäkter	Not 3	211 552	34 899
Summa rörelseintäkter		**4 982 256**	**4 800 890**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 926 419	-2 694 337
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 755	-129 679
Personalkostnader	Not 6	-91 535	-74 750
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 011 204	-1 011 288
Summa rörelsekostnader		**-4 121 913**	**-3 910 055**
Rörelseresultat		**860 343**	**890 835**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		288	288
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		563	566
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-237 179	-307 333
Summa finansiella poster		**-236 327**	**-306 478**
Resultat efter finansiella poster		**624 016**	**584 357**
Årets resultat		**624 016**	**584 357**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	16 797 792	17 668 724
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	786 038	926 310
Summa materiella anläggningstillgångar		**17 583 831**	**18 595 034**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 000**	**3 000**
Summa anläggningstillgångar		**17 586 831**	**18 598 034**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 339	7 719
Övriga fordringar		956	956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	135 059	85 480
Summa kortfristiga fordringar		**145 354**	**94 155**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 379 088	2 021 610
Summa kassa och bank		**3 379 088**	**2 021 610**
Summa omsättningstillgångar		**3 524 442**	**2 115 765**
Summa tillgångar		**21 111 272**	**20 713 799**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		303 408	303 408
Uppskrivningsfond		2 266 492	2 266 492
Fond för yttre underhåll		2 183 297	1 721 756
Summa bundet eget kapital		**4 753 197**	**4 291 656**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		178 713	55 898
Årets resultat		624 016	584 357
Summa fritt eget kapital		**802 729**	**640 255**
Summa eget kapital		**5 555 927**	**4 931 911**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 506 405	14 744 413
Summa långfristiga skulder		**14 506 405**	**14 744 413**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	207 932	177 856
Leverantörskulder		57 515	34 497
Skatteskulder		10 158	3 778
Övriga skulder		174 669	184 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	598 667	636 549
Summa kortfristiga skulder		**1 048 941**	**1 037 476**
Summa eget kapital och skulder		**21 111 272**	**20 713 799**

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
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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 611 660	4 607 513
Hyror, bostäder	23 184	23 184
Hyror, garage	126 600	125 575
Hyror, p-platser	36 146	36 743
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	-23 184	-23 184
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-789	-775
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 913	-2 959
Rabatter	0	-106
Summa nettoomsättning	**4 770 704**	**4 765 991**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 724	31 559
Inkassointäkter	5 870	3 340
Övriga rörelseintäkter	8 499	0
Försäkringsersättningar	182 459	0
Summa övriga rörelseintäkter	**211 552**	**34 899**

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-195 458	-80 479
Reparationer	-291 411	-194 548
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-106 980	-100 600
Försäkringspremier	-160 508	-146 302
Kabel- och digital-TV	-148 368	-144 122
Återbäring från Riksbyggen	11 200	15 500
Serviceavtal	-7 397	-43 894
Obligatoriska besiktningar	0	-9 066
Snö- och halkbekämpning	-105 488	-127 511
Förbrukningsinventarier	-14 991	-19 096
Vatten	-289 855	-290 583
Fastighetsel	-153 334	-150 320
Uppvärmning	-577 642	-562 115
Sophantering och återvinning	-128 985	-124 811
Förvaltningsarvode drift	-757 200	-716 391
Summa driftkostnader	**-2 926 419**	**-2 694 337**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-17 489	-10 375
Lokalkostnader	-100	-300
IT-kostnader	-5 794	-8 691
Arvode, yrkesrevisorer	-22 000	-27 375
Övriga förvaltningskostnader	-12 948	-9 566
Kreditupplysningar	-10 163	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 874	-32 019
Kontorsmateriel	-387	-5 570
Medlems- och föreningsavgifter	-9 450	-9 450
Bankkostnader	-1 550	-2 325
Övriga externa kostnader	0	-24 008
Summa övriga externa kostnader	**-92 755**	**-129 679**

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Lön till kollektivanställda	-22 744	-9 520
Styrelsearvoden	-21 175	-21 275
Sammanträdesarvoden	-25 200	-34 500
Pensionskostnader	-1 045	-1 988
Sociala kostnader	-21 371	-7 467
Summa personalkostnader	**-91 535**	**-74 750**

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-125 602	-125 636
Avskrivningar tillkommande utgifter	-745 330	-745 380
Avskrivning Installationer	-140 272	-140 272
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 011 204**	**-1 011 288**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-235 189	-306 598
Övriga räntekostnader	-1 990	-735
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-237 179**	**-307 333**

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
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	-4 083 405	-4 071 094
Tillkommande utgifter	-13 948 013	-13 202 633
	- 18 031 418	**- 17 273 727**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-12 311	-12 311
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-745 330	-745 380
	- 757 641	**- 757 691**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 18 879 059**	**- 18 031 418**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	2 266 492	2 379 817
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-113 291	-113 325
	2 153 201	**2 266 492**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**16 797 792**	**17 668 724**
Varav		
Byggnader	2 202 451	2 328 053
Mark	500 000	500 000
Tillkommande utgifter	14 095 341	14 840 671
Taxeringsvärden		
Bostäder	34 400 000	32 000 000
Lokaler	378 000	460 000
Totalt taxeringsvärde	**34 778 000**	**32 460 000**
varav byggnader	*26 378 000*	*25 460 000*
varav mark	*8 400 000*	*7 000 000*

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	188 700	188 700
Installationer	1 672 342	1 414 789
	1 861 042	**1 603 489**
Årets anskaffningar		
Installationer	0	257 553
	0	**257 553**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 861 042**	**1 861 042**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-188 700	-188 700
Installationer	-746 032	-605 760
	- 934 732	**- 794 460**
Årets avskrivningar		
Installationer	-140 272	-140 272
	- 140 272	**- 140 272**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-886 304	-746 032
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 1 075 004**	**- 934 732**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**786 038**	**926 310**
Varav		
Installationer	786 038	926 310

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärde	3 000	3 000
Utgående anskaffningsvärde	3 000	3 000
Redovisat värde andra långfristiga fordringar	**3 000**	**3 000**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	85 899	74 609
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 020	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 159	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 980	10 871
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**135 059**	**85 480**

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	14 714 337	14 922 269
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-207 932	-177 856
Långfristig skuld vid årets slut	**14 506 405**	**14 744 413**

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,67%	2020-03-01	2 562 845,00	27 932,00	2 534 913,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2020-04-30	1 532 024,00	16 652,00	1 515 372,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2020-09-01	1 837 875,00	19 500,00	1 818 375,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2021-03-01	1 563 419,00	26 772,00	1 536 647,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2021-04-30	1 533 688,00	16 316,00	1 517 372,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2022-04-30	2 013 388,00	60 000,00	1 953 388,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2023-03-01	2 558 250,00	27 000,00	2 531 250,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2023-06-01	1 320 780,00	13 760,00	1 307 020,00
Summa			**14 922 269,00**	**207 932,00**	**14 714 337,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 207 932 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 831 728 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 13 674 677 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	22 700	24 500
Upplupna räntekostnader	21 187	21 724
Upplupna elkostnader	21 155	22 876
Upplupna vattenavgifter	50 885	51 425
Upplupna värmekostnader	26 198	22 558
Upplupna kostnader för renhållning	18 949	21 291
Upplupna revisionsarvoden	24 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	75 600	81 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	337 994	365 775
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**598 667**	**636 549**

Not Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	18 753 500	18 753 500

Not Eventualförpliktelser

Inga

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Arbetet med underhåll av tak samt installation av solceller och IMD (Individuell Mätning av El) är påbörjat.

Styrelsens underskrifter

OXELÖSUND 6/11 2019
Ort och datum

Ronny Lifwergren

Elisabet Andersson

Berit Kjellberg

Jan Karlsson

Magnus Tholander, Riksbyggen

Min revisionsberättelse har lämnats 14/11 - 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sofie Gustafsson

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

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

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

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

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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 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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Oxelösundshus 3, org.nr 719000-3439

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Oxelösundshus 3 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Oxelösundshus 3 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för 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.

Linköping 2019-11-14
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sofie Gustafsson
Auktoriserad revisor