

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Oskarshamnshus 1
Org nr: 732800-1156



Innehållsförteckning

[Förvaltningsberättelse](#)

2

[Resultaträkning](#)

8

[Balansräkning](#)

9

[Kassaflödesanalys](#)

11

[Noter](#)

12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Oskarshamnshus
I får härmed upprätta årsredovisning
för räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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. Nuvarande stadgar registrerades 2024-04-24. Föreningen har sitt säte i Oskarshamns kommun.

Årets resultat visar ett positivt resultat. Resultatet är bättre än föregående år främst på grund av mindre underhåll- och reparationskostnader. Räntekostnaderna är lite längre jämfört med året innan till följd av lägre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 42% till 41%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 358% till 408%.

I resultatet ingår avskrivningar med 690 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 726 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Rödhaken 1 och 2 i Oskarshamns Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 141 lägenheter samt 1 uthyrningslokal och en övernattningslägenhet. Byggnaderna är uppförda 1952–1954. Helrenovering utfördes 1988-1990. Fastigheternas adress är Ugglevägen 14 och Hagvägen 2 i Oskarshamn.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	29
2 rum och kök	78
3 rum och kök	33

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	11
Antal garage	17
Antal p-platser	103

Total tomtarea	11 024 m ²
Årets taxeringsvärde	76 533 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	73 070 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice avtal	Schindler Hiss AB
Hissbesiktning	Inspecta Sweden AB
Kabel-TV	Telia AB
Översyn av brandskyddsutrustning	Brandab och Sjögrens Lås & Brandskydd

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 180 tkr och planerat underhåll för 266 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i juni 2022 och visar på ett underhållsbehov på 35 400 tkr på de närmsta 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 540 tkr (453 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 360 tkr (295 kr/m²).

Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande årskostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fjärrvärmeinstallation	2002-2003
Fönsterbyte	2009-2010
Låsbyte	2018
Belysning i området	2019-2020
Installationer, ventilation	2024
Installationer, hissar	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	70 946
Installationer	10 951
Huskropp utvändigt	183 750

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mariette Nilsson	Ordförande	2026
Ann Sundkvist	Sekreterare	2027
Göran Martinsson	Ledamot	2026
Fredrik Sjöbäck	Ledamot	2027
Mjellma Neziri	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Engström	Suppleant 2026
Jimmy Appelqvist	Suppleant 2027
Christer Karlsson	Suppleant 2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämma
Barbro Brundin	Förtroendevald revisor	Stämma
Kerstin Törnkvist	Förtroendevald revisor	Stämma

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 155 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 157 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-10-01 då den höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-09-01.

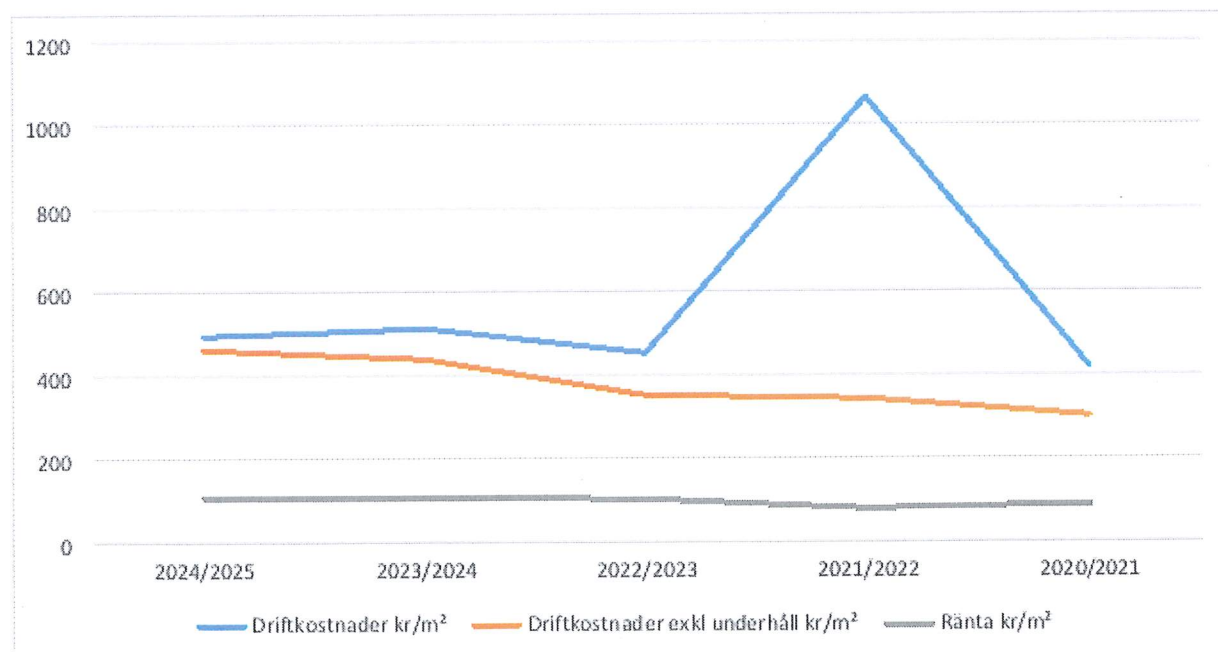
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	7 702	6 981	6 835	6 702	6 717
Resultat efter finansiella poster*	1 030	154	661	-4 081	1 019
Balansomslutning	50 841	50 387	50 994	51 039	56 611
Soliditet %*	25	23	22	21	26
Likviditet exklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår %	408	357	334	287	394
Likviditet inklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår %	41	41	162	37	94
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	98	97	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	963	906	888	872	873
Driftkostnader kr/kvm	492	511	451	1 061	411
Energikostnad kr/kvm*	243	217	188	183	183
Underhållsfond kr/kvm	1 746	1 484	1 348	1 213	1 714
Reservering till underhållsfond kr/kvm	295	212	206	181	181
Sparande kr/kvm*	249	182	271	299	326
Ränta kr/kvm	104	104	99	77	85
Skuldsättning kr/kvm*	4 678	4 763	4 848	4 933	5 018
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 788	4 875	4 962	5 049	5 136
Räntekänslighet %*	5,1	5,7	5,6	5,8	5,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	201 500	11 877 543	-758 184	153 734

Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			153 734	-153 734
Reservering underhållsfond		2 360 000	-2 360 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-265 647	265 647	
Årets resultat				1 036 322
Vid årets slut	201 500	13 971 896	-2 698 803	1 036 322

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-604 450
Årets resultat	1 036 322
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 360 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	265 647
Summa	-1 662 481

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 662 481**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 702 263	7 250 731
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 500	12 699
Summa rörelseintäkter		7 703 763	7 263 430
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-5 013 340	-5 452 259
Personalkostnader	Not 6	-215 233	-247 725
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-689 670	-689 670
Summa rörelsekostnader		-5 918 243	-6 389 654
Rörelseresultat		1 785 520	873 775
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	75 747	115 749
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-830 925	-835 791
Summa finansiella poster		-755 178	-720 042
Resultat efter finansiella poster		1 030 342	153 734
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 10	5 980	0
Årets resultat		1 036 322	153 734

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	43 236 817	43 926 487
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 236 817	43 926 487
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	1 185 000	1 185 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 185 000	1 185 000
Summa anläggningstillgångar		44 421 817	45 111 487
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	100	90
Övriga fordringar	Not 15	13 119	21 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	223 530	328 302
Summa kortfristiga fordringar		236 749	349 965
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 182 168	4 925 370
Summa kassa och bank		6 182 168	4 925 370
Summa omsättningstillgångar		6 418 916	5 275 336
Summa tillgångar		50 840 733	50 386 822

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		201 500	201 500
Fond för yttre underhåll		13 971 896	11 877 543
Summa bundet eget kapital		14 173 396	12 079 043
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 698 803	-758 184
Årets resultat		1 036 322	153 734
Summa fritt eget kapital		-1 662 481	-604 450
Summa eget kapital		12 510 915	11 474 593
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	22 587 991	26 284 120
Summa långfristiga skulder		22 587 991	26 284 120
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 849 137	11 832 828
Leverantörsskulder	Not 19	89 720	65 631
Övriga skulder	Not 20	37 723	42 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	765 247	686 706
Summa kortfristiga skulder		15 741 827	12 628 109
Summa eget kapital och skulder		50 840 733	50 386 822

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 785 520	873 775
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	689 670	689 670
Förändring inkomstskatt	5 980	
	2 481 170	1 563 445
Erhållen ränta	110 581	83 519
Erlagd ränta	-817 247	-837 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 774 504	809 308
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	78 383	-89 414
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	83 731	-79 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 936 617	640 196
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-679 820	-679 820
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-679 820	-679 820
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 256 797	-39 624
Likvida medel vid årets början	4 925 370	4 964 994
Likvida medel vid årets slut	6 182 168	4 925 370

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	%
Byggnader	Linjär	1%
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	3,25%
Fönsterbyte	Linjär	2%
Maskiner och inventarier	Linjär	20%

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 283 210	6 843 864
Hyror, lokaler	25 932	25 932
Hyror, garage	50 172	50 172
Hyror, p-platser	76 100	76 320
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-289	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 755	-15 340
Kabel-tv-avgifter	243 600	243 600
Pant & överlåtelseavgift, Gästlägenhet	36 296	26 184
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-1
Summa nettoomsättning	7 702 263	7 250 731

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Påminnelseavgifter	1 500	12 699
Summa övriga rörelseintäkter	1 500	12 699

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-265 647	-609 487
Reparationer	-179 744	-629 140
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-235 707	-217 686
Försäkringspremier	-110 003	-96 195
Kabel- och digital-TV	-322 890	0
Återbäring från Riksbyggen	2 800	900
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 524	-3 756
Obligatoriska besiktningar	-353 854	-302 696
Snö- och halkbekämpning	-26 431	-52 574
Ersättningar till hyresgäster	0	-1 850
Förbrukningsinventarier	-104 198	-165 173
Fordons- och maskinkostnader	-3 656	-7 945
Vatten	-410 213	-370 663
Fastighetsel	-274 116	-262 572
Uppvärmning	-1 259 814	-1 101 686
Sophantering och återvinning	-165 557	-162 866
Förvaltningsarvode drift	-216 935	-108 639
Summa driftskostnader	-3 937 490	-4 092 028

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-891 963	-850 325
Hyra inventarier & verktyg	0	-295

IT-kostnader	-80 723	-398 715
Arvode, yrkesrevisorer	-24 563	-18 313
Övriga förvaltningskostnader	-1 175	-14 485
Kreditupplysningar	-4 124	-4 203
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 925	-29 215
Representation	-2 084	-1 110
Kontorsmateriel	-14 174	-18 323
Telefon och porto	-8 236	-14 075
Medlems- och föreningsavgifter	-7 000	-6 300
Bankkostnader	-4 883	-4 873
Summa övriga externa kostnader	-1 075 850	-1 360 231

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	-1 680	-6 384
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-30 600	-31 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-109 000	-110 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 000
Pensionskostnader	-72	-272
Sociala kostnader	-33 882	-58 519
Summa personalkostnader	-215 233	-247 725

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-625 418	-625 418
Avskrivning Anslutningsavgifter	-14 252	-14 252
Avskrivningar tillkommande utgifter	-50 000	-50 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-689 670	-689 670

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering - SBAB	75 056	114 641
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	138	91
Övriga ränteintäkter	553	1 017
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	75 747	115 749

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-830 925	-835 791

Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-830 925	-835 791
---	-----------------	-----------------

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Statlig inkomstskatt	5 980	0
Summa skatt på årets resultat	5 980	0

Not 11 Byggnader och mark Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	67 137 953	67 137 953
Mark	342 047	342 047
Anslutningsavgifter	438 256	438 256
Standardförbättring	2 500 000	2 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 418 256	70 418 256

Ackumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början

Byggnader	-21 429 695	-20 804 277
Anslutningsavgifter	-313 400	-299 148
Standardförbättringar	-750 000	-700 000
	-22 493 095	-21 803 425

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-625 418	-625 418
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-14 252	-14 252
Årets avskrivning standardförbättringar	-50 000	-50 000
	-689 670	-689 670

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-3 998 674	-3 998 674
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 236 817	43 926 487
Varav		

Byggnader	41 084 166	41 709 584
Mark	342 047	342 047
Anslutningsavgifter	124 855	139 107
Standardförbättringar	1 700 000	1 750 000

Taxeringsvärden

Bostäder	75 604 000	72 000 000
Lokaler	929 000	1 070 000

Totalt taxeringsvärde	76 533 000	73 070 000
------------------------------	-------------------	-------------------

varav byggnader	61 929 000	58 550 000
varav mark	14 604 000	14 520 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	293 953	293 953
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-293 953	-293 953
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-293 953	-293 953
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 185 000	1 185 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	1 185 000	1 185 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	100	90
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	100	90

Not 15 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	2 003	11 010
Skattekonto	11 116	10 563
Summa övriga fordringar	13 119	21 573

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	43 802	78 636
Förutbetalda försäkringspremier	38 026	33 951
Förutbetalda driftkostnader	0	79 095
Förutbetalt förvaltningsarvode	75 475	72 041
Förutbetald kabel-tv-avgift	64 578	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	900	64 578
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	749	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	223 530	328 302

Not 17 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	1 711	502
Bankmedel	5 267 257	3 457 368
Transaktionskonto	913 199	1 467 501
Summa kassa och bank	6 182 168	4 925 370

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	37 437 128	38 116 948
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-679 820	-679 820
Nästa års omförhandling 2025/2026	-14 169 317	-11 153 008
Långfristig skuld vid årets slut	22 587 991	26 284 120

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,08%	2025-11-25	3 945 565,00	0,00	47 248,00	3 898 317,00
SWEDBANK	2,67%	2026-01-28	1 534 002,00	0,00	52 744,00	1 481 258,00
SWEDBANK	1,15%	2026-06-17	2 906 474,00	0,00	34 912,00	2 871 562,00
SWEDBANK	1,06%	2026-08-25	6 119 788,00	0,00	33 352,00	6 086 436,00
SWEDBANK	2,85%	2027-04-23	5 798 146,00	0,00	68 416,00	5 729 730,00
SWEDBANK	3,70%	2027-11-25	7 896 735,00	0,00	198 660,00	7 698 075,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2028-04-30	6 171 249,00	0,00	151 444,00	6 019 805,00
STADSHYPOTEK	2,84%	2029-06-30	3 744 989,00	0,00	93 044,00	3 651 945,00
Summa			38 116 948,00	0,00	679 820,00	37 437 128,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 679 820 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har tre lån som villkorsändras under räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 26 457 060 kr till betalning mellan 2 och 4 år efter balansdagen..

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	58 005	65 631
Ej reskontraförda leverantörsskulder	31 715	0
Summa leverantörsskulder	89 720	65 631

Not 20 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	33 044	33 044
Skuld sociala avgifter och skatter	4 149	5 694
Avräkning hyror och avgifter	315	0
Clearing	214	4 206

Summa övriga skulder	37 723	42 944
-----------------------------	---------------	---------------

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	76 250	62 572
Upplupna elkostnader	23 321	19 674
Upplupna värmekostnader	37 116	32 234
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 063
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	628 560	564 163
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	765 247	686 706

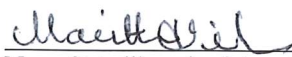
Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	67 090 000	67 090 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-11-18

Årsredovisningen undertecknas



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mariette Nilsson



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ann Sundkvist



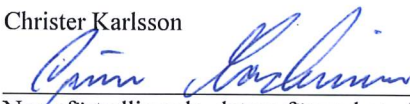
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christer Karlsson



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Fredrik Sjöbäck



Namnförtydligande, datum för undertecknande

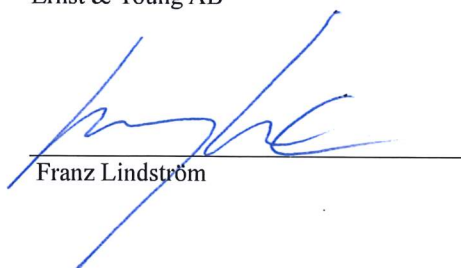
Göran Martinsson

 2025-11-18

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mjellma Neziri

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 12 januari 2026*
Ernst & Young AB



Franz Lindström



Barbro Brundin
Förtroendevald revisor



Kerstin Thörnqvist
Förtroendevald revisor



Shape the future
with confidence

PM efter avslutad revision

Riksbyggen Oskarshamnshus nr 1

Räkenskapsår 2024-09-01–2025-08-31
Till Styrelsen
Från Ernst & Young AB, tele 0480 – 44 41 00

Vi har genomfört vår granskning av verksamhetsåret 2024-09-01 – 2025-08-31. Det är bostadsrättsföreningens styrelse som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Vår granskning har skett i enlighet med god revisionssed och täcker således endast områden och aspekter väsentliga för revisionen och är inte av sådan omfattning att den täcker in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Förvaltningsrevisionen har inriktats på att granska styrelsebeslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Granskningen skall ge underlag för att bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen och om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen samt föreningens stadgar.

Vår räkenskapsrevision har fokuserat på granskning av resultaträkningen (årsavgifter, driftkostnader, avskrivningar, räntekostnader mm) genom analytiska granskningsmetoder samt värdering och redovisning av väsentliga balansposter (främst byggnader och mark, eget kapital och långfristiga skulder).

Föreningen har under året gjort en avsättning till underhållsfonden med 295 kr/kvm eller totalt 2 360 tkr. Detta ligger under den nivå som är framräknat i den underhållsplan som finns och det underhållsbehov som beräknas uppstå i framtiden. Vi uppmanar styrelse att harmonisera bolagets avsättningar till underhållsfond mot beräknat framtida behov. Vi har observerat att föreningen har föreslagit en höjning i kommande budget.

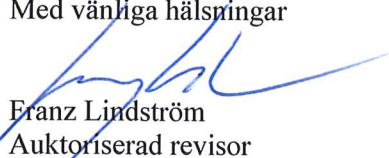
Vi har observerat att föreningen budgeterar med negativt resultat efter fondavsättning framöver. Vi vill med anledning av detta uppmärksamma styrelsen på det ansvar som styrelsen har att kontinuerligt säkerställa att tillräckliga avgifter tas in för att föreningen på mycket lång sikt klarar sina åtagande och har likviditet för kommande amorteringar och underhållsbehov.

Efter genomförd granskning har vi inte funnit några ytterligare brister i redovisningen eller förvaltningen som är av väsentlig betydelse.

Vid frågor eller eventuella oklarheter kontakta oss gärna.

Kalmar den 12 januari 2026

Med vänliga hälsningar


Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Oskarshamnshus nr 1 org.nr 732800-1156

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Oskarshamnshus nr 1 för år 2024-09-01 – 2025-08-31.

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 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 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 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 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 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 bolagets 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 ett bolag 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.

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Oskarshamnshus nr 1 för år 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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
- 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 12 januari 2026

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Kerstin Törnkvist
Förtroendevald revisor

Barbro Brundin
Förtroendevald revisor

[Signature] *[Signature]*

[Signature]