

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Oskarshamnshus 3
Org nr: 716404-3619



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Oskarshamnshus nr 3

Datum Onsdagen den 15 februari 2023

Tid 18:00

Plats Föreningslokalen

Dagordning § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- I) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
- T) Stämmans avslutande

Med vänlig hälsning

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Oskarshamnshus nr 3

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Oskarshamnshus 3
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-09-01 till 2022-08-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-12-17. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-31.

Föreningen har sitt säte i Oskarshamn kommun.

Årets resultat visar på ett positivt resultat. Resultat är bättre än föregående år, vilket främst beror på lägre driftkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll och reparationer. Räntekostnaderna har minskat pga. omsatt lån med lägre ränta samt löpande amorteringar.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 76% till 117%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkors ändras, 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 637% till 633%.

I resultatet ingår avskrivningar med 195 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 459 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Backus 12 i Oskarshamns kommun. På fastigheten finns en byggnad med 23 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1987-88. Fastighetens adress är Fridhemsgatan 6-8 och Norra Fabriksgatan 10-12 i Oskarshamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
3	6	11	3	23

Dessutom tillkommer

Lokaler	Förråd	P-platser
1	5	15

Total tomtarea	2 352 m ²
Total bostadsarea	2 207 m ²
Total lokalarea	219 m ²

Årets taxeringsvärde	19 884 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 640 000 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 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice (<i>avtalet blev uppsagt under verksamhetsåret</i>)
Kone	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Oskarshamns Energi	Fjärrvärme- och elleverans

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 34 tkr och planerat underhåll för 109 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7 905 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 791 tkr (326 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 470 tkr (194 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ombyggnad från bryggeri till bostäder	1987-1988
Förbättringsarbeten på yttertak	2002
Anslutning av bredband/TV/IP-telefoni till OskarNet	2009
Installation av värmekabel på tak	2012
Målning och puts på fasad	2014-2015
Renovering hyreslägenhet	2016
Fönster takkupor	2018
Målning av fönster	2021
Takomläggning uthyrningslokal & underhåll plåttak	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning	38 665
Ventilationsaggregat & fläktar på taken	39 748
Nytt torkskåp	30 750

Planerat underhåll	År	Kommentar
Givare, mätare och styr- och övervakningsutrustningsapparater	2023	Ej beslutat
Värmesystem i byggnad	2023	Ej beslutat
Luftbehandlingssystem	2022 och 2025	Ej beslutat
Yttertak, skärmtak	2025	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jimmy Karlsson	Ordförande	2023
Susanne Hammarberg Svensson	Sekreterare	2024
Kristofer Malmgren	Vice ordförande	2024
Thomas Nilsson	Ledamot	2023
Pär Jonasson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Filip Löfgren	Suppleant	2024
Ulla-Carin Martinsson	Suppleant	2023
Mjellma Neziri	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2023
Ingemar Olsson	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Svensson	2023
Ove Hjertqvist	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höll en extra stämma den 28 april 2022 för att besluta om den hyreslägenhet som föreningen äger samt en ny ledamot/ordförande med anledning till att Jimmy Karlsson flyttar under verksamhetsåret. Stämman beslutade att ombilda hyresrätten till bostadsrätt och att Anders Svensson väljs som ny ordförande/ledamot. Man beslutade även att välja Ove Hjertqvist som ny person till valberedning i stället för Jimmy Karlsson.

Styrelsen har även beslutat att avsluta avtalet om fastighetsservice med Riksbyggen och valt att anlita egen vakmästare.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den sänktes med 300 kronor per månad.

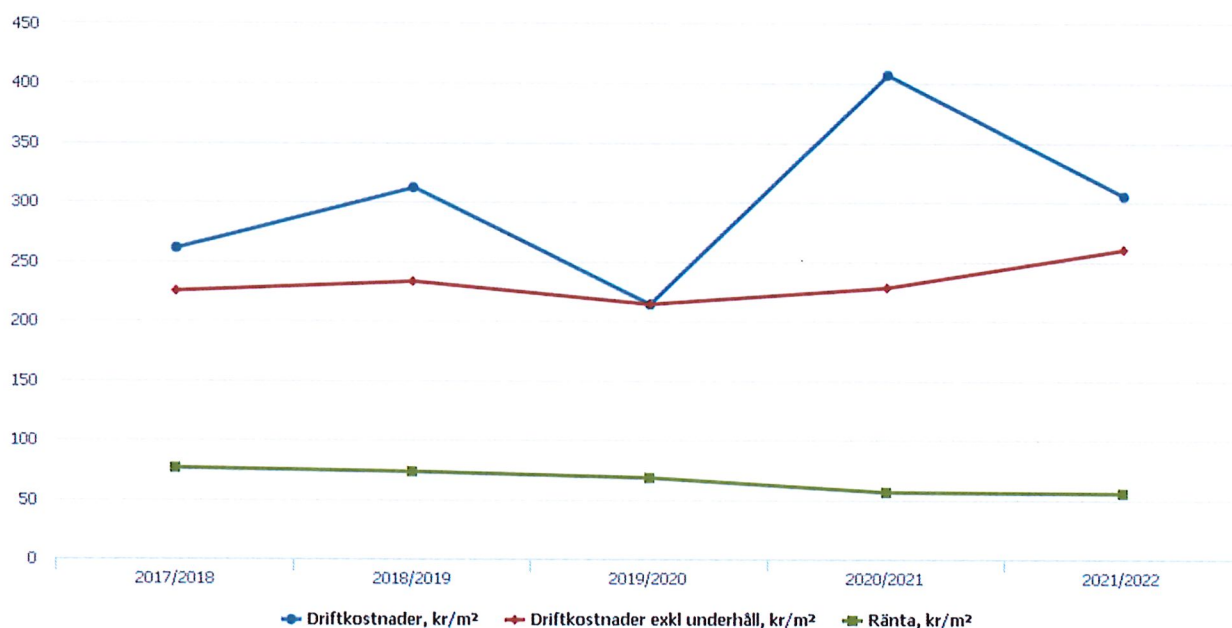
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 672 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	1 578	1 597	1 591	1 596	1 595
Resultat efter finansiella poster	264	45	484	281	370
Årets resultat	264	45	484	281	370
Resultat exklusive avskrivningar	459	239	679	474	563
Balansomslutning	13 898	13 831	13 979	13 712	13 690
Soliditet %	25	23	22	19	17
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	633	637	660	591	516
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	117	78	-	-	-
Avgifts- och hyresbortfall %	1	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	672	672	672	672	672
Driftkostnader, kr/m ²	305	407	214	312	261
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	260	228	214	233	225
Ränta, kr/m ²	55	56	68	73	76
Underhållsfond, kr/m ²	992	843	845	597	511
Lån, kr/m ²	4 195	4 295	4 384	4 484	4 527



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 (f.n. 78 %) av obeskattade reserver 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	666 998	2 045 111	418 610	44 625
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			44 625	-44 625
Reservering underhållsfond		470 000	-470 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-109 163	109 163	
Årets resultat				264 305
Vid årets slut	666 998	2 405 948	102 398	264 305

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	463 234
Årets resultat	264 305
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-470 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	109 163
Summa	366 702

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **366 702**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 578 360	1 597 203
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 835	26 083
Summa rörelseintäkter		1 582 195	1 623 286
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-905 042	-1 208 095
Personalkostnader	Not 6	-94 275	-48 597
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-194 580	-194 580
Summa rörelsekostnader		-1 193 898	-1 451 273
Rörelseresultat		388 298	172 013
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 056	1 056
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 580	6 505
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-132 629	-134 949
Summa finansiella poster		-123 993	-127 389
Resultat efter finansiella poster		264 305	44 625
Årets resultat		264 305	44 625

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	10 582 281	10 776 861
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 582 281	10 776 861
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	11 000	11 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 000	11 000
Summa anläggningstillgångar		10 593 281	10 787 861
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		26 736	6 708
Övriga fordringar	Not 14	30 254	31 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	13 896	24 930
Summa kortfristiga fordringar		70 886	63 572
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 233 764	2 980 094
Summa kassa och bank		3 233 764	2 980 094
Summa omsättningstillgångar		3 304 650	3 043 665
Summa tillgångar		13 897 931	13 831 526

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		666 998	666 998
Fond för yttre underhåll		2 405 948	2 045 111
Summa bundet eget kapital		3 072 946	2 712 109
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		102 397	418 610
Årets resultat		264 305	44 625
Summa fritt eget kapital		366 702	463 234
Summa eget kapital		3 439 648	3 175 343
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 629 031	6 791 572
Summa långfristiga skulder		7 629 031	6 791 572
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	242 248	3 628 932
Leverantörsskulder		39 933	32 882
Övriga skulder	Not 18	2 337 281	19 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	209 790	183 483
Summa kortfristiga skulder		2 829 252	3 864 611
Summa eget kapital och skulder		13 897 931	13 831 526

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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
Byggnader	Linjär	77
Förbättringsarbeten yttertak	Linjär	50
Anslutning bredband/TV/IP-telefoni	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 484 124	1 484 124
Hyror, bostäder	39 528	39 528
Hyror, lokaler	61 722	60 576
Hyror, p-platser	13 950	13 875
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-19 764	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 200	-900
Summa nettoomsättning	1 578 360	1 597 203

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga ersättningar	2 874	946
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Övriga rörelseintäkter	960	24 958
Summa övriga rörelseintäkter	3 835	26 083

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-109 163	-434 024
Reparationer	-34 499	-52 801
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 057	-37 377
Försäkringspremier	-26 486	-24 838
Återbäring från Riksbyggen	2 200	2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 219	0
Obligatoriska besiktningar	-15 830	-15 566
Snö- och halkbekämpning	-12 222	-26 114
Ersättningar till hyresgäster	0	-1 850
Drift och förbrukning, övrigt	-5 490	0
Förbrukningsinventarier/material*	-62 187	-12 639
Vatten	-89 502	-86 123
Fastighetsel	-71 660	-47 212
Uppvärmning	-236 449	-214 656
Sophantering och återvinning	-37 195	-36 422
Summa driftskostnader	-738 759	-987 622

**Under verksamhetsåret beslutade styrelsen att avsluta avtalet med Riksbyggen gällande fastighetservice. I samband med detta behövde man köpa in inventarie och material som föreningens vaktmästare behövde för att kunna sköta sitt arbete.*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-132 414	-196 051
Arvode, yrkesrevisorer	-12 763	-12 288
Övriga förvaltningskostnader	-3 550	-2 190
Kreditupplysningar	-90	-1 289
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 357	0
Representation	0	-633
Kontorsmateriel	-1 892	-5 553
Medlems- och föreningsavgifter	-1 265	0
Bankkostnader	-3 015	-2 470
Övriga externa kostnader	-7 938	0
Summa övriga externa kostnader	-166 283	-220 473

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Lön till kollektivanställda	-17 892	0
Styrelsearvoden	-10 500	-9 500
Sammanträdesarvoden	-13 200	-11 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 225	-17 280
Övriga kostnadsersättningar	-2 893	0
Pensionskostnader	-764	0
Övriga personalkostnader	-2 000	0
Sociala kostnader	-22 801	-10 117
Summa personalkostnader	-94 275	-48 597

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-179 447	-179 447
Avskrivningar tillkommande utgifter	-15 133	-15 133
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-194 580	-194 580

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 056	1 056
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 056	1 056

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 201	145
Övriga ränteintäkter/SBAB	6 379	6 359
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 580	6 505

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-132 604	-134 941
Räntekostnader till kreditinstitut	-25	-8
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-132 629	-134 949

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	13 802 500	13 802 500
Mark	688 000	688 000
Tillkommande utgifter	880 392	880 392
Anslutningsavgifter		0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 370 892	15 370 892

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 209 030	-4 029 582
Tillkommande utgifter	-385 001	-369 868
	-4 594 031	-4 399 450

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-179 447	-179 447
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-15 133	-15 133
	-194 580	-194 580

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-4 788 611	-4 594 030
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

10 582 281	10 776 861
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	9 414 024	9 593 470
Mark	688 000	688 000
Tillkommande utgifter	480 258	495 391

Taxeringsvärden

Bostäder	19 472 000	15 258 000
Lokaler	412 000	382 000

Totalt taxeringsvärde

19 884 000	15 640 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>15 596 000</i>	<i>12 182 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>4 288 000</i>	<i>3 458 000</i>
------------------	------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	36 027	36 027
	36 027	36 027
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 027	36 027
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-36 027	-36 027
	-36 027	-36 027
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-36 027	-36 027
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-36 027	-36 027

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga fordringar	11 000	11 000
Summa andra långfristiga fordringar	11 000	11 000
<i>Andra långfristiga fordringar i Riksbyggen Intresseförening</i>		

Not 14 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattefordringar	9 079	10 759
Skattekonto	21 175	21 175
Summa övriga fordringar	30 254	31 934

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 921	8 644
Förutbetalt förvaltningsarvode	4 976	16 285
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 896	24 930

Not 16 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	2 136 400	2 130 741
Transaktionskonto	1 097 364	849 352
Summa kassa och bank	3 233 764	2 980 094

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	10 178 256	10 420 504
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-242 248	-242 248
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 306 977	-3 386 684
Långfristig skuld vid årets slut	7 629 031	6 791 572

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,95%	2024-02-23	4 589 047,00	0,00	104 452,00	4 484 595,00
SEB	1,21%	2022-04-28	3 459 684,00	-3 404 934,00	54 750,00	0,00
SWEDBANK	1,21%	2023-04-25	2 371 773,00	0,00	64 796,00	2 306 977,00
SWEDBANK	2,73%	2025-04-25	0,00	3 404 934,00	18 250,00	3 386 684,00
Summa			10 420 504,00	0,00	242 248,00	10 178 256,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 242 248 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 2 306 977 kr avser lån som löper ut och som föreningens har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändras. Av den långfristiga skulden på 7 629 031 kr förfaller till betalning mellan 2-4 år.

Not 18 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	18 516	18 516
Skuld sociala avgifter och skatter	11 788	798
Summa övriga skulder	30 304	19 314

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna sociala avgifter	10 306	6 100
Upplupna räntekostnader	20 865	20 316
Upplupna elkostnader	11 745	3 527
Upplupna värmekostnader	7 638	8 495
Upplupna revisionsarvoden	12 800	12 350
Upplupna styrelsearvoden	23 700	21 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	122 736	111 495
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	209 790	183 483

Not Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	14 113 000	14 113 000

Styrelsens underskrifter

Oskarshamn 9 nov 2022

Ort och datum



Jimmy Karlsson—ersättare Anders Svensson



Kristofer Malmgren



Susanne Hammarberg Svensson

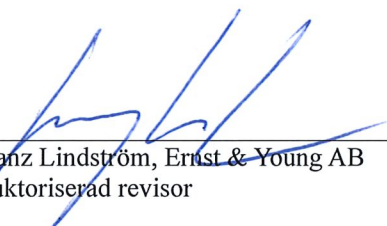


Thomas Nilsson

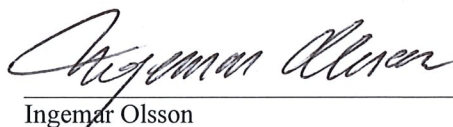


Pär Jonasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/11 - 2022



Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Ingemar Olsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Oskarshamnhus nr 3 org.nr 716404-3619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Oskarshamnhus nr 3 för år 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022 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 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, förfälskning, 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 Oskarshamnhus nr 3 för år 2021-09-01 - 2022-08-31 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 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 trygghande 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 28 november 2022

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Ingemar Olsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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.

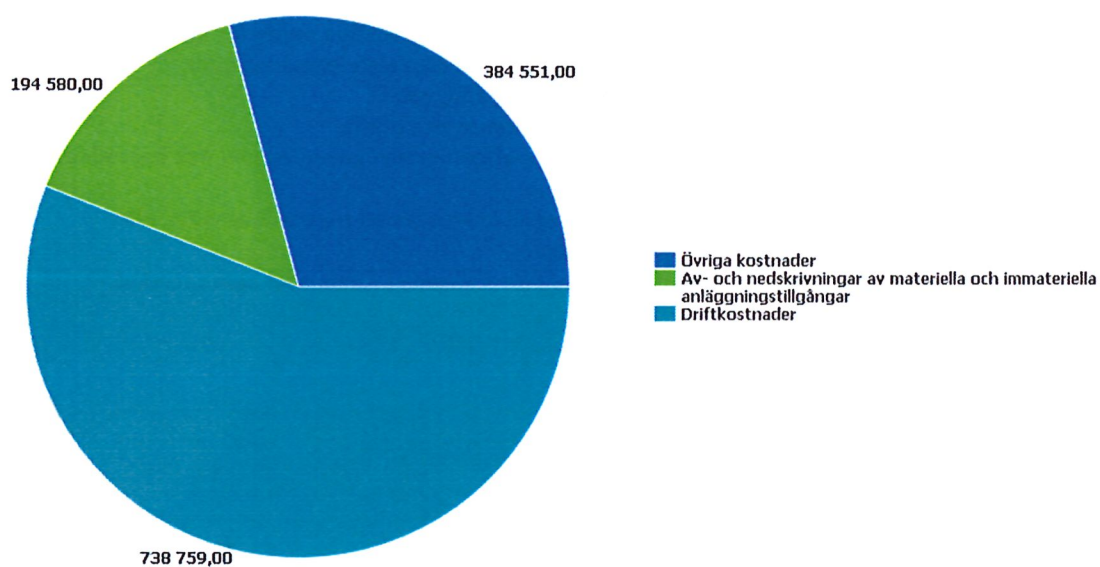
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

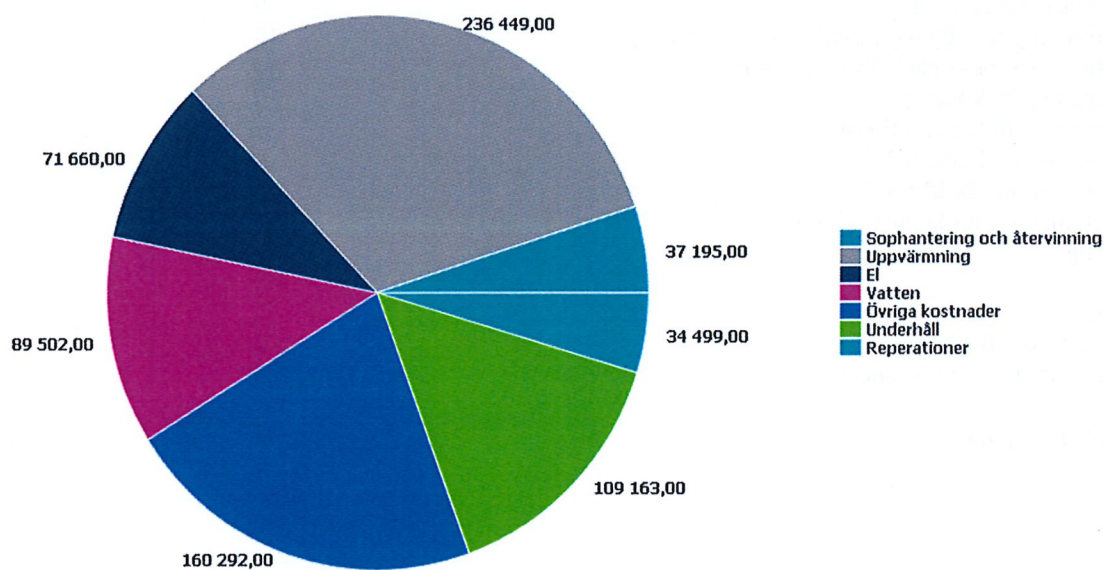
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	738 759	987 622
Övriga externa kostnader	166 283	220 473
Personalkostnader	94 275	48 597
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	194 580	194 580
Finansiella poster	123 993	127 389
Summa kostnader	1 317 891	1 578 661



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Rabatt/återbäring från RB	-2 200	-2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	1 219	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	10 516	8 939
Hissbesiktning	5 314	6 627
Snö- och halkbekämpning	12 222	26 114
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	1 216
Rep bostäder utg för köpta tj	4 377	274
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	8 948	9 187
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2 444	526
Rep installationer utg för köpta tj	0	4 897
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4 771	0
Rep install utg för köpta tj Värme	2 000	4 276
Rep install utg för köpta tj Ventilation	-2 865	21 334
Rep install utg för köpta tj Hissar	3 146	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4 464	735
Rep huskropp utg för köpta tj	0	8 728
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	7 214	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	1 628
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	38 665	235 839
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	30 750	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	39 748	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	41 959
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	58 663
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	97 563
Fastighetsel	71 660	47 212
Uppvärmning	236 449	214 656
Vatten	89 502	86 123
Sophämtning	37 195	36 422
Fastighetsförsäkring	26 486	24 838
Ersättningar till hyresgäster	0	1 850
Övriga fastighetskostnader	5 490	0
Fastighetsskatt	39 057	37 377
Förbrukningsinventarier	17 471	259
Förbrukningsmaterial	44 716	12 380
Summa driftkostnader	738 759	987 622



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-08-31	2021-08-31
BOA	2 207 kr/kvm	2 207 kr/kvm
Belopp i kr	2021	2020
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	0
Bevakningskostnader	0	0
Ersättningar till hyresgäster	0	1
Fastighetsel	32	21
Fastighetsförsäkring	12	11
Fastighetsskatt	18	17
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	8	0
Förbrukningsmaterial	20	6
Hissbesiktning	2	3
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	5	4
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	2	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4	4
Rep huskropp utg för köpta tj	0	4
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	3	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	1	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	-1	10
Rep install utg för köpta tj Värme	1	2
Rep installationer utg för köpta tj	0	2
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	1
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	6	12
Sophämtning	17	17
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	18	107
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	14	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	19
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	44
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	27
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	18	0
Uppvärmning	107	97
Vatten	41	39
Vattenskador	0	0
Övriga fastighetskostnader	2	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Summa driftkostnader	334,73	447,50

RBF Oskarshamnshus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Oskarshamnshus 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

