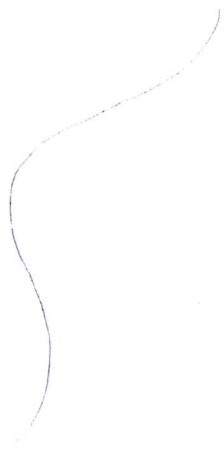


# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Oskarshamnshus 2  
Org nr: 7328001479





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Oskarshamnshus 2  
för härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-09-01 till 2023-08-31

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.

Föreningen har sitt säte i Oskarshamns kommun.

Årets resultat visar ett underskott med 957 876 kr innan avsättningen gjorts till föreningens underhållsfond och innan inanspråkstagande av underhållsfonden medel skett. Resultatet efter fondförändringen är ett överskott med 1 079 381kr.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat under året om man jämför från föregående år. Föreningen har ökade kostnader för reparationer och underhåll. Föreningens har haft rörligt el pris sedan januari 2022 när det fasta löpte ut och elkostande ökade lite under verksamhetsåret. Föreningen har under verksamhetsår löst ett av lånen som löper ut i september 2022.

Räntekostnaderna har ökat sedan föregående år det beror på omsatta lån. Till fast och rörlig ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 84% till 67%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 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 258% till 245%.

I resultatet ingår avskrivningar med 730 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -228 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Norrton, Fastigheten 2 i Oskarshamns Kommun. På fastigheterna finns 15 byggnader med 207 lägenheter. Föreningen har en gemensamhetslokal, gym och bastu. Byggnaderna är uppförda 1971-1973. Fastigheternas adress är Norrbackevägen 2-30 i Oskarshamn.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

**Lägenhetsfördelning**

<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
1 rum och kokvrå	27
2 rum och kök	84
3 rum och kök	78
4 rum och kök	18

**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal garage	138
Antal p-platser	118
Antal lokaler	1

Total tomtarea 47 948 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 14 397 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 114 581 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 114 581 000 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. Återbäring på köpta tjänster blev 4 100 kr och på andelarna 6 180 kr.

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltningsavtal	Riksbyggen
Tekniskförvaltning, SBA, underhållsplanering	Riksbyggen
Kontrakt om markupplåtelse	Oskarshamnshus kommun
Bredband/digital-TV	Telia
Parkeringsövervakning	Aimopark
Bestktning/fuktmätning i lägenheter	KBG/ Fastighetspartner
Fastighetsskötsel	KBG/ Fastighetspartner



## 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 1 010 tkr och planerat underhåll för 4 337 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2023 och visar på ett underhållsbehov på 39 062 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 906 tkr (271 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 300 tkr (160 kr/m<sup>2</sup>). Tittar man på underhållsplanen på 30 år så uppskattar man underhållsbehov på 89 500 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

## Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installation värmepump, Takarbete	1985
Omläggning tak, isolering vindbjälklag	1992
Lagning balkong, utbyte av fönster	1993
Balkonginglasning	1998
Uppförande av garagebyggnader	2001,2002,2006,2007
Anläggning av gästparkering	2004
Förlängning av befintlig gästparkering	2007
Fjärrvärmeinstallation, bredbandsinstallation	2008
Asfaltering av ytor inom bostadsområde	2010
Omläggning yttertak	2013
Reling av spillvattenstammar	2013/2014
Kulvert och ventilbyte	2016
Sopstation	2018
Lägenhetsdörrar	2019/2020
Tvättstuga	2019/2023
Trapphus	2020/2023
Rökluckor och fasader	2022/2023

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, trapphus & tvättstugor	2 325 026 kr
Spolning av botten avlopp	420 219 kr
Huskropp utvändigt, fönsterbleck & fasader	1 089 131 kr
Markytor	222 900 kr
Garage och p-platser	279 981 kr

## Planerat underhåll

	År	
Fasader	2023/2024	Beslutat
Grönområde/ lekplats	2023/2024	Beslutat
Balkonger, inglasning	2027	Ej beslutat



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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Evalena Johansson	Ordförande	2025
Robert Larsson	Vice ordförande	2024
Eva Jönsson	Sekreterare	2024
Farid Ali	Kassör	2024
Karolina Dahlin	Ledamot	2025
Christer Gransing	Ledamot	2024
Cecilia Palacio	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malin Larsson	Suppleant	2024
Marie Anderberg	Suppleant	2025
Torbjörn Karlsson	Suppleant	2024
Pär Jonasson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor Ernst & young AB	2024
Katarina Strömberg	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulrica Holmqvist	2024

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 245 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 243 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022/2023 uppgick i genomsnitt till 703 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28st.)

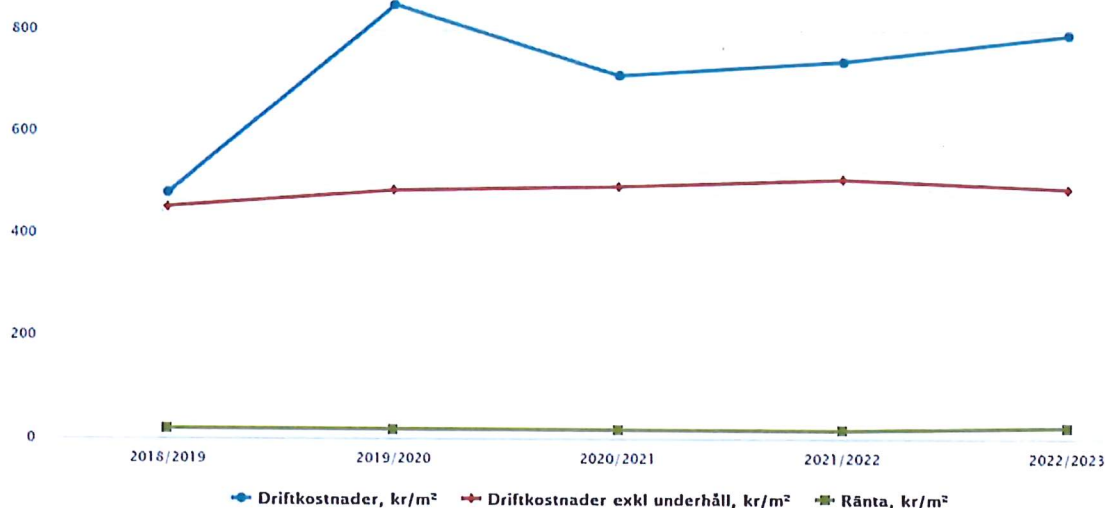
Styrelsens målsättning är att i den löpande driften samt vid reparationer och underhåll göra bra miljöval, som skall ge en trivsamt boendemiljö och positiva effekter för medlemmarna.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Lagstadgad energideklaration utfördes 2019

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	10 567	10 306	10 302	10 255	9 997
Resultat efter finansiella poster	-958	-849	-556	-1 887	1 660
Årets resultat	-958	-849	-556	-1 887	1 660
Resultat exklusive avskrivningar	-228	-82	215	-1 101	2 455
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 528	-2 332	-1 985	-3 201	455
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	160	156	153	146	139
Balansomslutning	21 143	22 532	24 685	24 862	26 733
Soliditet %	31	33	34	36	40
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	67	84	146	-	-
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	245	258	305	375	500
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	703	684	684	683	668
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	790	739	711	849	481
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	489	507	493	485	453
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	22	16	17	18	19
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	270	389	437	416	629
Lån, kr/m <sup>2</sup>	814	909	936	963	990
Genomsnittsränta % 1 000	2,50	1,83	1,82	1,94	1,88



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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 249 935	0	0	5 596 632	1 482 713	-849 086
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				333 626	-333 626	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-849 086	849 086
Reservering underhållsfond				2 300 000	-2 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-4 337 257	4 337 257	
Årets resultat						-957 876
Vid årets slut	1 249 935	0	0	3 893 001	2 337 258	-957 876

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	300 001
Årets resultat	-957 876
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 337 257
<b>Summa</b>	<b>1 379 382</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-1 000 000
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>379 382</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 567 158	10 305 930
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 468 263	1 112 077
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 035 421</b>	<b>11 418 007</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-11 972 351	-11 181 376
Personalkostnader	Not 6	-78 699	-151 504
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-730 276	-766 645
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 781 326</b>	<b>-12 099 525</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-745 906</b>	<b>-681 518</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 180	29 664
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	92 603	32 476
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-310 753	-229 708
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-211 970</b>	<b>-167 568</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-958 607</b>	<b>-849 086</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-957 876</b>	<b>-849 086</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	12 859 743	13 590 018
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 859 743</b>	<b>13 590 018</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	309 000	309 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	23 000	23 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>332 000</b>	<b>332 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 191 743</b>	<b>13 922 018</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	24 372	80 428
Övriga fordringar	Not 16	124 012	422 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	383 024	104 401
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>531 408</b>	<b>606 948</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	7 419 497	8 003 245
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 419 497</b>	<b>8 003 245</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 950 904</b>	<b>8 610 193</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>21 142 647</b>	<b>22 532 211</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 249 935	1 249 935
Fond för yttre underhåll		3 893 002	5 596 632
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 142 937</b>	<b>6 846 567</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 337 258	1 482 713
Årets resultat		-957 876	-849 086
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 379 382</b>	<b>633 627</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 522 318</b>	<b>7 480 194</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	2 793 972	4 848 907
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 793 972</b>	<b>4 848 907</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 926 020	8 232 781
Leverantörsskulder	Not 20	70 274	63 524
Skatteskulder	Not 21	100 653	55 969
Övriga skulder	Not 22	615 429	565 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 113 981	1 285 481
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 826 357</b>	<b>10 203 109</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>21 142 647</b>	<b>22 532 211</b>



# 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
Byggnader	Linjär	2%
Garagebyggnader	Linjär	6%
Omläggning tak, isolering vindsbjälklag	Linjär	3,2%
Lagning balkong, utbyte av fönster	Linjär	2%
Balkongrenovering/ inglasning	Linjär	2%
Markanläggningar	Linjär	5%
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	5%
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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	10 119 404	9 848 760
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-46 015	-46 015
Hyror, lokaler	9 600	15 350
Hyror, garage	415 500	415 000
Hyror, p-platser	130 650	128 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 400	-8 950
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-30 000	-10 875
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-29 650	-36 200
Elavgifter	69	60
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 567 158</b>	<b>10 305 930</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	469 860	469 860
Övriga lokalintäkter	100	0
Pant & överlåtelseavgift	38 124	49 300
Öresutjämning	-1	1
Erhållna statliga bidrag, elstöd	122 439	0
Övriga rörelseintäkter	14 828	11 731
Försäkringsersättningar	822 913	581 185
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 468 263</b>	<b>1 112 077</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-4 337 257	-3 332 712
Reparationer	-1 009 928	-1 224 139
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-353 144	-338 724
Arrendeavgifter	-39 248	-35 100
Försäkringspremier	-177 089	-175 907
Kabel- och digital-TV	-474 607	-498 415
Återbäring från Riksbyggen	4 100	4 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 946	-2 100
Bevakningskostnader	-5 588	-5 000
Snö- och halkbekämpning	-61 674	-62 911
Ersättningar till hyresgäster	0	-4 538
Förbrukningsinventarier	-71 615	-44 482
Vatten	-625 656	-643 734
Fastighetsel	-459 691	-433 696
Uppvärmning	-1 710 239	-1 736 736
Sophantering och återvinning	-304 316	-277 521
Förvaltningsarvode KBG	-1 743 970	-1 827 553
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-11 371 868</b>	<b>-10 638 370</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode RB	-406 893	-389 795
IT-kostnader	-9 001	-9 180
Arvode, yrkesrevisorer	-17 563	-17 563
Övriga förvaltningskostnader	-33 573	-19 136
Kreditupplysningar	-2 511	-5 986
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 023	-51 730
Kontorsmateriel	-7 633	-5 504
Telefon och porto	-4 695	-4 491
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-39 699	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 315	-11 385
Konsultarvoden	-33 000	-26 125
Bankkostnader	-3 578	-2 112
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-600 483</b>	<b>-543 006</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-26 000	-23 500
Sammanträdesarvoden *	-2 232	-66 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 300	-32 500
Övriga kostnadsersättningar	-5 589	-438
Övriga personalkostnader	-600	-300
Sociala kostnader	-23 977	-28 016
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-78 699</b>	<b>-151 504</b>

\*Perioderingsfel från förra året därför 50 267 kr mindre i styrelsearvode.

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-404 200	-440 570
Avskrivning Markanläggningar	-35 229	-35 229
Avskrivning Anslutningsavgifter	-62 500	-62 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-228 346	-228 346
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-730 276</b>	<b>-766 645</b>



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	6 180	29 664
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 180</b>	<b>29 664</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från Swedbank	7 055	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	83 013	25 979
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	642	6 497
Övriga ränteintäkter	1 893	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>92 603</b>	<b>32 476</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-309 427	-229 106
Övriga räntekostnader	-1 327	-601
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-310 753</b>	<b>-229 708</b>





**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	19 609 590	19 609 590
Byggnadsinventarier	0	0
Mark	110 348	110 348
Anslutningsavgifter	1 500 000	1 500 000
Standardförbättringar	12 872 170	12 872 170
Markanläggning	704 586	704 586
	<b>34 796 694</b>	<b>34 796 694</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>34 796 694</b>	<b>34 796 694</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-11 114 906	-10 674 337
Anslutningsavgifter	-1 150 000	-1 087 500
Standardförbättringar	-8 343 915	-8 115 568
Markanläggningar	-597 853	-562 623
	<b>-21 206 674</b>	<b>-20 440 028</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-404 200	-440 570
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-62 500	-62 500
Årets avskrivning standardförbättringar	-228 346	-228 346
Årets avskrivning markanläggningar	-35 229	-35 229
	<b>-730 275</b>	<b>-766 645</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-21 936 949</b>	<b>-21 206 672</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>12 859 743</b>	<b>13 590 018</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	8 090 483	8 494 683
Mark	110 348	110 348
Anslutningsavgifter	287 500	350 000
Standardförbättringar	4 299 908	4 528 254
Markanläggningar	71 504	106 733
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	112 000 000	112 000 000
Lokaler	2 581 000	2 581 000
	<b>114 581 000</b>	<b>114 581 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>87 371 000</i>	<i>87 371 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 210 000</i>	<i>27 210 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	402 254	402 254
	<b>402 254</b>	<b>402 254</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg		0
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>402 254</b>	<b>402 254</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-402 254	-402 254
	<b>-402 254</b>	<b>-402 254</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföreningen	309 000	309 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>309 000</b>	<b>309 000</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-08-31	2022-08-31
Andra aktier och andelar	23 000	23 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>23 000</b>	<b>23 000</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	24 372	5 028
Kundfordringar	75 400	75 400
Nedskrivning av kundfordringar	-75 400	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>24 372</b>	<b>80 428</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	124 012	422 119
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>124 012</b>	<b>422 119</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	65 626	19 675
Förutbetalda försäkringspremier	66 341	44 407
Förutbetalt förvaltningsarvode	207 390	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 537	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	749	40 318
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 381	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>383 024</b>	<b>104 401</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	4 343 010	6 305 050
Företagskonto	731	731
Transaktionskonto	3 075 756	1 697 464
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 419 497</b>	<b>8 003 245</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	11 719 992	13 081 688
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-341 428	-1 361 696
Låneomförhandling under 2023/2024	-8 584 592	-6 871 085
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 793 972</b>	<b>4 848 907</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,05%	2022-09-16	1 020 268,00	0,00	1 020 268,00	0,00
SBAB	4,96%	2022-11-21	1 768 241,00	-1 757 050,00	11 191,00	0,00
SRAB (rörligt)	5,20%	2024-01-23	1 701 024,00	0,00	44 184,00	1 656 840,00
SBAB (rörligt)	5,28%	2024-02-21	0,00	1 757 050,00	33 573,00	1 723 477,00
SBAB (rörligt)	4,96%	2024-06-10	2 381 522,00	0,00	92 484,00	2 289 038,00
SBAB	2,05%	2023-09-08	1 103 580,00	0,00	29 040,00	1 074 540,00
SBAB	1,43%	2026-05-15	2 945 004,00	0,00	75 516,00	2 869 488,00
SBAB	2,05%	2023-09-08	2 162 049,00	0,00	55 440,00	2 106 609,00
<b>Summa</b>			<b>13 081 688,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 361 696,00</b>	<b>11 719 992,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 341 428 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortsiktig skuld 8 584 592 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 2 793 902 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

#### Not 20 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	70 274	63 524
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>70 274</b>	<b>63 524</b>

#### Not 21 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	100 653	55 969
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>100 653</b>	<b>55 969</b>

#### Not 22 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	579 288	563 039
Skuld sociala avgifter och skatter	35 821	-5 240
Clearing	320	7 555
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>615 429</b>	<b>565 354</b>



**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	30 768	17 943
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 089 133	133 750
Upplupna elkostnader	25 091	51 291
Upplupna värmekostnader	54 520	56 661
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 854
Upplupna revisionsarvoden	11 000	11 000
Upplupna styrelsearvoden	0	161 345
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	903 469	850 638
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 113 981</b>	<b>1 285 481</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	27 392 300	27 392 300



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Evalena Johansson

\_\_\_\_\_  
Eva Jönsson

\_\_\_\_\_  
Farid Ali

\_\_\_\_\_  
Robert Larsson

\_\_\_\_\_  
Christer Gransing

\_\_\_\_\_  
Karolina Dahlin

\_\_\_\_\_  
Cecilia Palacio

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_  
Katarina Strömberg  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Oskarshamnshus nr 2 org.nr 732800-1479

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Oskarshamnshus nr 2 för år 2022-09-01 – 2023-08-31.

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 2023 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 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 utföra 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 Förtraendevalda revisorernas ansvar

Vi har utföra 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 Brf Oskarshamnshus nr 2 för år 2022-09-01 – 2023-08-31 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 revisionsred i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 verksamhetsåret, 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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.

Oskarshamn den

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

Katarina Strömberg  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557506231518

## Dokument

ÅR 2022-2023 Brf Oskarshamnshus nr 2  
Huvuddokument  
36 sidor  
Startades 2023-12-06 10:47:02 CET (+0100) av Cecilia  
Palacio (CP1)  
Färdigställt 2024-01-02 08:53:39 CET (+0100)

## Initierare

Cecilia Palacio (CP1)  
Riksbyggen  
cecilia.palacio@riksbyggen.se

## Signerare

Evalena Johansson (EJ1)  
Brf Oskarshamnshus nr 2  
evalena.johansson.57@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Evalena Margareta Johansson"  
Signerade 2023-12-06 11:02:48 CET (+0100)

Eva Jönsson (EJ2)  
Brf Oskarshamnshus nr 2  
jonsson.evis@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva  
Ann-Kristin Jönsson"  
Signerade 2023-12-06 10:48:05 CET (+0100)

Farid Ali (FA)  
Brf Oskarshamnshus nr 2  
Farid.ali@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FARID ALI"  
Signerade 2023-12-07 12:49:49 CET (+0100)

Robert Larsson (RL)  
Brf Oskarshamnshus nr 2  
robertlarsson001@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROBERT LARSSON"  
Signerade 2023-12-14 08:11:21 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557506231518

Christer Gransing (CG)  
Brf Oskarshamnshus nr 2  
cgransing@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Christer Gransing"  
Signerade 2023-12-14 05:09:30 CET (+0100)

Karolina Dahlin (KD)  
Brf Oskarshamnshus nr 2  
karolina.dahlin@kaimar.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KAROLINA DAHLIN"  
Signerade 2023-12-06 12:37:11 CET (+0100)

Cecilia Palacio (CP2)  
Brf Oskarshamnshus nr 2  
cecilia.palacio@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CECILIA PALACIO"  
Signerade 2023-12-06 11:33:44 CET (+0100)

Katarina Strömberg (KS)  
Brf Oskarshamnshus nr 2  
katta86@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KATARINA STRÖMBERG"  
Signerade 2023-12-15 11:52:03 CET (+0100)

Franz Lindström (FL)  
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Franz Robert Nicholaus Lindström"  
Signerade 2024-01-02 08:53:39 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557506231518

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





---

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

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

---

# 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, driftkostnader, 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.

### **Arsavgift**

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.

### **Arsredovisning**

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 planerliga 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.



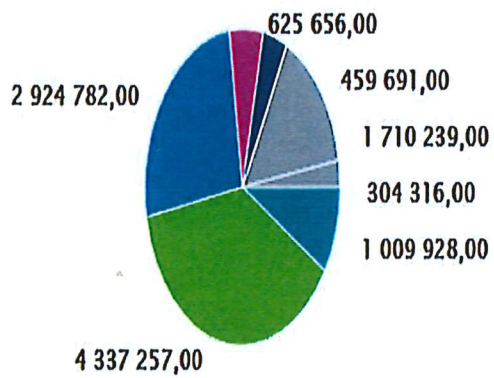
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-08-31	2022-08-31
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	11 371 868	10 638 370
Övriga externa kostnader	600 483	543 006
Personalkostnader	78 699	151 504
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	730 276	766 645
Finansiella poster	211 970	167 568
<b>Summa kostnader</b>	<b>12 993 297</b>	<b>12 267 093</b>



**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	1 728 565	1 815 000
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	15 405	12 553
Rabatt/återbäring från RB	-4 100	-4 900
Systematiskt brandskyddsarbete	1 946	2 100
Bevakningskostnader	275	0
Bevakningskostnader jour	5 313	5 000
Snö- och halkbekämpning	61 674	62 911
Rep lokaler utg för köpta tj	766	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	1 095
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	36 205	42 300
Rep install utg för köpta tj Värme	17 242	28 298
Rep install utg för köpta tj El	14 030	102 809
Rep install utg för köpta tj Låssystem	28 906	35 612
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1 971	3 056
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	2 719
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	12 768
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	13 243	10 353
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	28 125
Vattenskador	897 565	957 004
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	999 644	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	538 488	985 300
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	45 195	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	741 699	699 813
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	336 250	218 750
UH installationer utg för köpta tj El	83 969	127 281
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	714 713
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	672 631	547 250
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	416 500	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	174 661	39 605
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	48 239	0
UH Garage utg för köpta tj	243 750	0
UH Parkering utg för köpta tj	36 231	0
Fastighetsel	459 691	433 696
Uppvärmning	1 710 239	1 736 736
Vatten	625 656	643 734
Sophämtning	293 027	266 918
Hyra container	11 289	10 603
Fastighetsförsäkring	177 089	175 907
Ersättningar till hyresgäster	0	4 538
Arrendeavgifter	39 248	35 100
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	474 607	498 415
Fastighetsskatt	353 144	338 724
Förbrukningsinventarier	10 588	7 080
Förbrukningsmaterial	61 027	37 402
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>11 371 868</b>	<b>10 638 370</b>



- Reperationer
- Underhåll
- Övriga kostnader
- Vatten
- El
- Uppvärmning
- Sophantering och återvinning



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-08-31	2022-08-31
BOA	14 397 kr/kvm	14 397 kr/kvm
<b>Belopp i kr</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Arrendeavgifter	3	2
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	33	35
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	32	30
Fastighetsförsäkring	12	12
Fastighetsskatt	25	24
Fjärrvärme	0	0
Frakter transp o försäkringar vid varudistribution	0	0
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsmaterial	4	3
Hushållsel	0	0
Hyra container	1	1
Inre skötsel/städ extra	0	0
Inre skötsel/städ grund	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	7
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	2
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1	2
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	1
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	2
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1	1
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	4	4
Sophämtning	20	19
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH Garage utg för köpta tj	17	0
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	3	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	52	49
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	37	68
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	69	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	47	38
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	29	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	50
UH installationer utg för köpta tj El	6	9



UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	23	15
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH installationer utg för köpta tj Övrigt	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	12	3
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	3	0
UH Parkering utg för köpta tj	3	0
Underhåll Övrigt	0	0
Uppvärmning	119	121
Vatten	43	45
Vattenskador	62	66
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	120	126
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga försäkringskostnader	0	0
Övriga kostnader för frakter och transporter	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>789,88</b>	<b>738,93</b>

# RBF Oskarshamnshus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Oskarshamnshus 2 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](http://www.riksbyggen.se)

