

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Oskarshamnshus 1
Org nr: 732800-1156



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Oskarshamnshus 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Oskarshamns kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 153 734 kr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringar är ett underskott med 604 450kr.

Driftkostnaderna så som fjärrvärme, vatten och el har ökat under året. Föreningen har något lägre underhållskostnader i föreningen är jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån till högre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 37% till 42%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 334% till 287%.

I resultatet ingår avskrivningar med 690 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 843 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 11 024 m²

Total bostadsarea 7 819 m²

Total lokalarea 183 m²

Årets taxeringsvärde 73 070 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 73 070 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 629 tkr och planerat underhåll för 609 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i juni 2022 och visar på ett underhållsbehov på 35 400 tkr på de närmsta 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 540 tkr (453 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 700 tkr (217 kr/m²). Enligt underhållsplanen på 30 år visar det ett underhållsbehov på 78 000 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Helrenovering	1988-1990
Fjärrvärmeinstallation	2002-2003
Fönsterbyte	2009-2010
Låsbyte	2018
Belysning i området	2019-2020
Ventilation	2019-2020
Relining avlopp	2021-2022
Underhåll hissar	2019-2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, ventilation	165 820 kr
Installationer, hissar,	443 667 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissar	2025	Ej beslutat
Dörrar entreparti/portar	2026	Ej beslutat
Takrenovering	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
Mariette Nilsson	Ordförande	2026
Ann Sundkvist	Sekreterare	2025
Christer Karlsson	Vice ordförande	2025
Göran Martinsson	Ledamot	2026
Cecilia Palacio	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Sjöbäck	Suppleant	2026
Johan Engström	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB	2025
Rolf Rydersten	Förtroendevald revisor	2025
Kerstin Törnkvist	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Lars Samuelsson	2024	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 159 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 155 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-10-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2024-10-01.

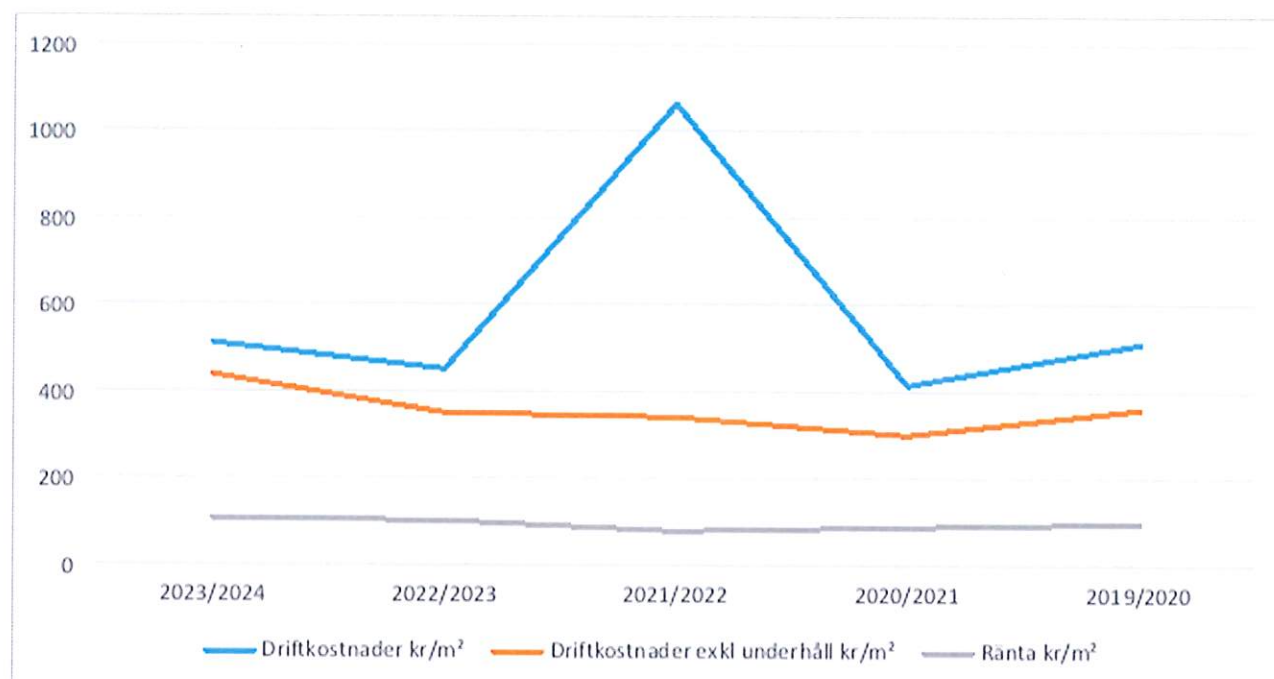
Årsavgiften för 2023/2024 uppgick i genomsnitt till 875 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	6 981	6 835	6 702	6 717	6 713
Resultat efter finansiella poster*	154	661	-4 081	1 019	196
Årets resultat	154	661	-4 081	1 019	196
Resultat exkl avskrivningar	843	1 351	-3 392	1 709	886
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-857	-299	-4 842	259	-564
Balansomslutning	50 387	50 994	51 039	56 611	55 484
Årets kassaflöde	-40	534	-4 871	1 847	-56
Soliditet %*	23	22	21	26	25
Likviditet exklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår %	41	162	37	94	-
Likviditet inklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår %	357	334	287	394	471
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	97	98	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	906	888	872	873	872
Driftkostnader kr/kvm	511	451	1 086	419	519
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	435	348	346	304	366
Energikostnad kr/kvm*	217	188	183	183	185
Underhållsfond kr/kvm	1 484	1 348	1 241	1 754	1 684
Reservering till underhållsfond kr/kvm	212	206	185	185	185
Sparande kr/kvm*	182	271	299	326	260
Ränta kr/kvm	104	99	79	86	96
Skuldsättning kr/kvm*	4 763	4 848	5 049	5 136	5 221
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 875	4 962	5 049	5 136	5 134
Räntekänslighet %*	5,7	5,6	5,8	5,9	5,9
Genomsnittsränta %	2,17	2,03	1,55	1,68	1,82



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	201 500	0	0	10 787 030	-328 630	660 959
Disposition enl. årsstämmobeslut					660 959	-660 959
Reservering underhållsfond				1 700 000	-1 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-609 487	609 487	
Årets resultat						153 734
Vid årets slut	201 500	0	0	11 877 543	-758 184	153 734

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	332 329
Årets resultat	153 734
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	609 487
Summa	-604 450

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 604 450**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 980 948	6 834 818
Övriga rörelseintäkter	Not 3	282 482	281 654
Summa rörelseintäkter		7 263 430	7 116 472
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 092 028	-3 608 138
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 360 231	-1 217 819
Personalkostnader	Not 6	-247 725	-236 710
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-689 670	-689 670
Summa rörelsekostnader		-6 389 654	-5 752 337
Rörelseresultat		873 775	1 364 134
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	23 700
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	115 749	67 660
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-835 791	-794 535
Summa finansiella poster		-720 042	-703 175
Resultat efter finansiella poster		153 734	660 959
Årets resultat		153 734	660 959

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	43 926 487	44 616 157
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 926 487	44 616 157
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	1 185 000	1 185 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 185 000	1 185 000
Summa anläggningstillgångar		45 111 487	45 801 157
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	90	–10
Övriga fordringar	Not 15	21 573	20 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	328 302	207 775
Summa kortfristiga fordringar		349 965	228 321
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 925 370	4 964 994
Summa kassa och bank		4 925 370	4 964 994
Summa omsättningstillgångar		5 275 336	5 193 315
Summa tillgångar		50 386 822	50 994 471

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		201 500	201 500
Fond för yttre underhåll		11 877 543	10 787 030
Summa bundet eget kapital		12 079 043	10 988 530
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-758 184	-328 630
Årets resultat		153 734	660 959
Summa fritt eget kapital		-604 450	332 329
Summa eget kapital		11 474 593	11 320 860
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	26 284 120	36 477 458
Summa långfristiga skulder		26 284 120	36 477 458
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 832 828	2 319 310
Leverantörsskulder	Not 19	65 631	44 747
Övriga skulder	Not 20	42 944	38 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	686 706	793 591
Summa kortfristiga skulder		12 628 109	3 196 154
Summa eget kapital och skulder		50 386 822	50 994 471

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	873 775	1 364 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar Not 7	689 670	689 670
	1 563 445	2 053 804
Erhållen ränta	115 749	91 360
Erlagd ränta	-835 791	-794 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	843 403	1 350 629
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-121 644	-110 553
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-81 563	-26 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	640 196	1 213 947
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån Not 18	-679 820	-679 820
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-679 820	-679 820
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-39 624	534 127
Likvida medel vid årets början	4 964 994	4 430 867
Likvida medel vid årets slut	4 925 370	4 964 994

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 843 864	6 702 525
Hyror, lokaler	25 932	25 932
Hyror, garage	50 172	50 172
Hyror, p-platser	76 320	74 570
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-2 405
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-976
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 340	-15 000
Summa nettoomsättning	6 980 948	6 834 818

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	243 600	243 745
Pant & överlåtelseavgift	23 184	27 697
Gästlägenhet	3000	3000
Öresutjämning	-1	-2
Återvunna fordringar	0	3 911
Övriga rörelseintäkter	12 699	3 303
Summa övriga rörelseintäkter	282 482	281 654

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-609 487	-821 370
Reparationer	-629 140	-303 483
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-217 686	-214 327
Försäkringspremier	-96 195	-77 442
Återbäring från Riksbyggen	900	7 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 756	-5 484
Obligatoriska besiktningar	-302 696	-250 451
Snö- och halkbekämpning	-52 574	-29 001
Ersättningar till hyresgäster	-1 850	-4 175
Förbrukningsinventarier	-165 173	-141 550
Fordons- och maskinkostnader	-7 945	-1 958
Vatten	-370 663	-282 940
Fastighetsel	-262 572	-220 015
Uppvärmning	-1 101 686	-1 004 413
Sophantering och återvinning	-162 866	-168 818
Förvaltningsarvode Städ	-108 639	-90 110
Summa driftskostnader	-4 092 028	-3 608 138

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode RB	-850 325	-743 897
Hyra inventarier & verktyg	-295	0
IT-kostnader	-398 715	-397 201
Arvode, yrkesrevisorer	-18 313	-16 438
Övriga förvaltningskostnader	-14 485	-18 249
Kreditupplysningar	-4 203	-170
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 215	-22 617
Representation	-1 110	0
Kontorsmateriel	-18 323	-1 587
Telefon och porto	-14 075	-7 854
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-221
Medlems- och föreningsavgifter	-6 300	-6 300
Bankkostnader	-4 873	-3 285
Summa övriga externa kostnader	-1 360 231	-1 217 819

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	-6 384	0
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-31 050	-30 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-110 500	-110 500
Övriga kostnadsersättningar	-1 000	0
Pensionskostnader	-272	0
Sociala kostnader	-58 519	-56 060
Summa personalkostnader	-247 725	-236 710

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-625 418	-625 418
Avskrivning Anslutningsavgifter	-14 252	-14 252
Avskrivningar tillkommande utgifter	-50 000	-50 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-689 670	-689 670

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	23 700
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	23 700

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	12 417
Ränteintäkter från likviditetsplacering	114 641	53 686
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	91	888
Övriga ränteintäkter	1 017	669
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	115 749	67 660

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-835 791	-794 535
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-835 791	-794 535

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	67 137 953	67 137 953
Mark	342 047	342 047
Anslutningsavgifter	438 256	438 256
Standardförbättring	2 500 000	2 500 000
	70 418 256	70 418 256
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 418 256	70 418 256

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-20 804 277	-20 178 859
Anslutningsavgifter	-299 148	-284 896
Standardförbättringar	-700 000	-650 000
	-21 803 425	-21 113 755

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Akkumulerade upp- och nedskrivningar	-22 493 095	-21 803 425
Ingående nedskrivningar	-3 998 674	-3 998 674
	-3 998 674	-3 998 674

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	41 709 584	42 335 002
Mark	342 047	342 047
Anslutningsavgifter	124 855	139 107
Standardförbättringar	1 750 000	1 800 000

Taxeringsvärden

Bostäder	72 000 000	72 000 000
Lokaler	1 070 000	1 070 000

Totalt taxeringsvärde

	73 070 000	73 070 000
<i>varav byggnader</i>	58 550 000	58 550 000
<i>varav mark</i>	14 520 000	14 520 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden****2024-08-31 2023-08-31****Vid årets början**

Inventarier och verktyg	293 953	293 953
	293 953	293 953
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	293 953	293 953

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	0	0
	0	0

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	0
	0	0

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-293 953	-293 953
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-293 953	-293 953

Restvärde enligt plan vid årets slut**0 0****Varav**

Inventarier och verktyg	0	0
-------------------------	---	---

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**2024-08-31 2023-08-31**

Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 185 000	1 185 000
---	-----------	-----------

Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag**1 185 000 1 185 000**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	90	-10
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	90	-10

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	11 010	11 010
Skattekonto	10 563	9 546
Summa övriga fordringar	21 573	20 556

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	78 636	46 406
Förutbetalda försäkringspremier	33 951	28 293
Förutbetalda driftkostnader	79 095	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	72 041	68 498
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	64 578	64 578
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	328 302	207 775

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	502	502
Bankmedel	3 457 368	2 877 097
Transaktionskonto	1 467 501	2 087 395
Summa kassa och bank	4 925 370	4 964 994

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	38 116 948	38 796 768
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-679 820	-679 820
Nästa års omförhandling 2024/2025	-11 153 008	-1 639 490
Långfristig skuld vid årets slut	26 284 120	36 477 458

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,95%	2024-10-28	1 586 746,00	0,00	52 744,00	1 534 002,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2025-04-30	6 322 693,00	0,00	151 444,00	6 171 249,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2025-06-30	3 838 033,00	0,00	93 044,00	3 744 989,00
SWEDBANK	1,08%	2025-11-25	3 992 813,00	0,00	47 248,00	3 945 565,00
SWEDBANK	1,15%	2026-06-17	2 941 386,00	0,00	34 912,00	2 906 474,00
SWEDBANK	1,06%	2026-08-25	6 153 140,00	0,00	33 352,00	6 119 788,00
SWEDBANK	2,85%	2027-04-23	5 866 562,00	0,00	68 416,00	5 798 146,00
SWEDBANK	3,70%	2027-11-25	8 095 395,00	0,00	198 660,00	7 896 735,00
Summa			38 796 768,00	0,00	679 820,00	38 116 948,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 679 820 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har tre lån som villkorsändras under räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 26 284 120 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	65 631	36 684
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	8 063
Summa leverantörsskulder	65 631	44 747

Not 20 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	33 044	33 044
Skuld sociala avgifter och skatter	5 694	5 412
Clearing	4 206	50
Summa övriga skulder	42 944	38 506

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	62 572	64 438
Upplupna elkostnader	19 674	19 565
Upplupna värmekostnader	32 234	29 352
Upplupna styrelsearvoden	0	91 809
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 063	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	564 163	588 427
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	686 706	793 591

Not Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	67 090 000	67 090 000

Styrelsens underskrifter

Oskarshamn 2024-11-28

Ort och datum



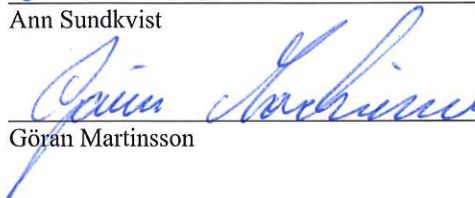
Mariette Nilsson



Ann Sundkvist



Christer Karlsson

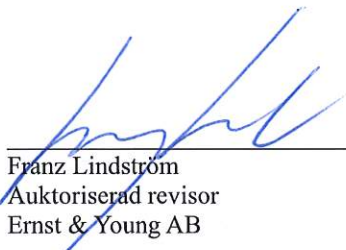


Göran Martinsson



Cecilia Palacio

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 december 2024



Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Kerstin Thörnqvist
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Oskarshamnshus nr 1 för år 2023-09-01 – 2024-08-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Oskarshamnshus nr 1 för år 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Oskarshamn den 21 december 2024

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Kerstin Törnkvist
Förtroendevald revisor

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.

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 092 028	3 608 138
Övriga externa kostnader	1 360 231	1 217 819
Personalkostnader	247 725	236 710
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	689 670	689 670
Finansiella poster	720 042	703 175
Summa kostnader	7 109 696	6 455 513

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	3 258	1 416
Rabatt/återbäring från RB	-900	-7 400
Systematiskt brandskyddsarbete	3 756	5 484
Städ grund	96 758	88 694
Städ extra	8 623	0
Hissbesiktning	302 696	250 451
Snö- och halkbekämpning	52 574	29 001
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	21 764	0
Rep bostäder utg för köpta tj	1 202	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	30 490	6 154
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	16 178	71 998
Rep install utg för köpta tj Värme	831	12 211
Rep install utg för köpta tj Ventilation	28 081	2 015
Rep install utg för köpta tj El	3 088	1 195
Rep install utg för köpta tj Hissar	52 009	7 399
Rep install utg för köpta tj Låssystem	18 931	8 981
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	20 846	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	10 225	4 100
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1 504	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	11 253
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	350	18 896
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	5 248	2 766
Försäkringsskador	418 393	156 515
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	23 173
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	46 243
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	96 311
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	165 820	256 308
UH installationer utg för köpta tj Hissar	443 668	399 335
Fastighetsel	262 572	220 015
Uppvärmning	1 101 686	1 004 413
Vatten	370 663	282 940
Sophämtning	162 866	168 818
Fastighetsförsäkring	96 195	77 442
Ersättningar till hyresgäster	1 850	4 175
Fastighetsskatt	217 686	214 327
Förbrukningsinventarier	43 650	2 459
Förbrukningsmaterial	121 523	139 091
Övriga kostnader för transportmedel	7 945	1 958
Summa driftkostnader	4 092 028	3 608 138

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	7 819 kr/kvm	7 819 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	0	0
Ersättningar till hyresgäster	0	1
Fastighetsel	34	28
Fastighetsförsäkring	12	10
Fastighetsskatt	28	27
Fastighetsskötsel extra	0	0
Förbrukningsinventarier	6	0
Förbrukningsmaterial	16	18
Försäkringsskador	54	20
Hissbesiktning	39	32
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4	1
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	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	1	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	3	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	7	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	9
Rep install utg för köpta tj Ventilation	4	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	2
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	2
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	3	0
Snö- och halkbekämpning	7	4
Sophämtning	21	22
Städ extra	1	0
Städ grund	12	11
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
UH bostäder utg för mtrl inköp	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	3
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	57	51
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	6
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	21	33
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	12
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	141	128
Vatten	47	36
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	1	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	523,34	461,46

RBF Oskarshamnshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Oskarshamnshus 1 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

