

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Oskarshamnshus 2
Org nr: 7328001479





Innehållsförteckning

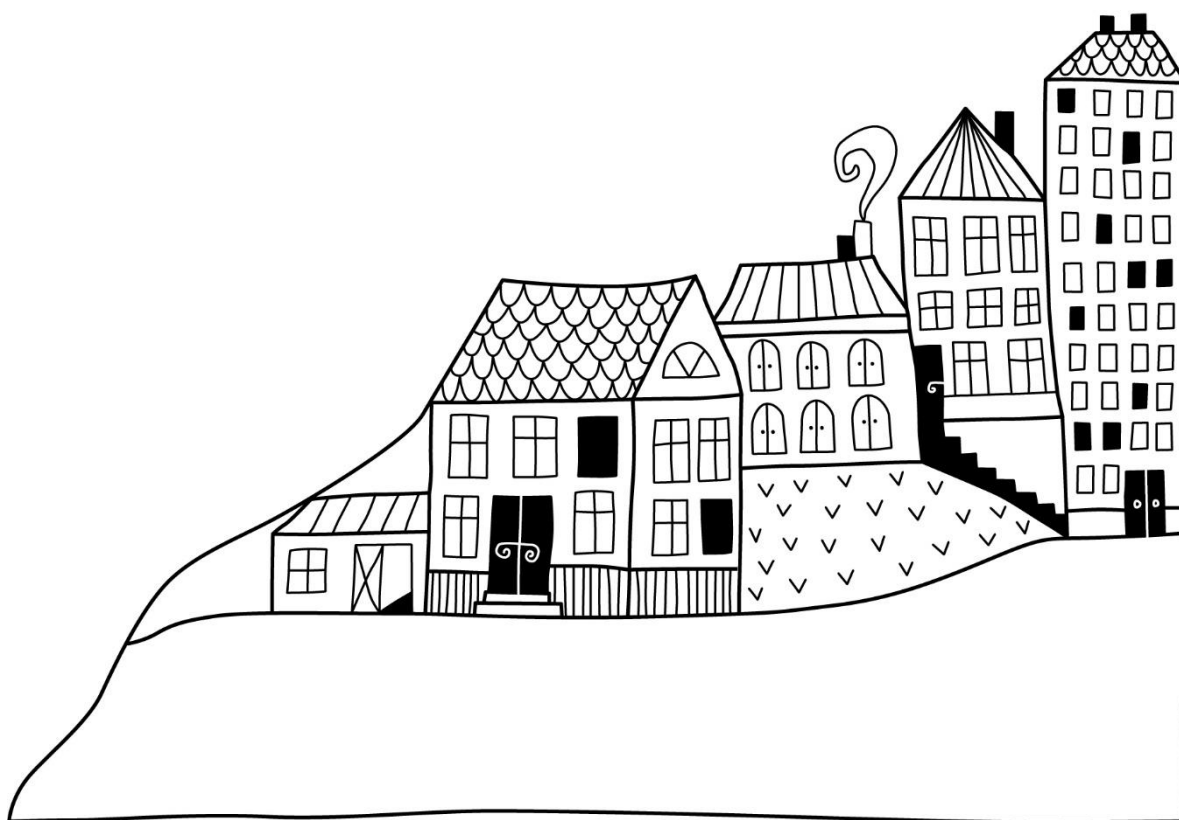
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Oskarshamnshus 2
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
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.

Bostadsrättsföreningen har antagit nya stadgar under verksamhetsåret. Nya stadgar registrerades 2024-06-24.

Föreningen har sitt säte i Oskarshamns kommun.

Årets resultat visar ett underskott med 830 tkr innan avsättningen gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfonden medel skett. Resultatet efter fondförändringen är ett underskott med 661 tkr.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat under året om man jämför från föregående år. Föreningen har ökade kostnader för reparationer. Vatten och fjärrvärmepreiserna har ökat under året.

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

Föreningen har ett placeringskonto hos SBAB som har fått ränteintäkter på.

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

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 245% till 282%.

I resultatet ingår avskrivningar med 662 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -168 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 gemmensamhetslokal, 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

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	27
2 rum och kök	84
3 rum och kök	78
4 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	138
Antal p-platser	118
Antal lokaler	1

Total tomtarea 47 948 m²

Total bostadsarea 14 397 m²

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.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltningsavtal	Riksbyggen
Tekniskförvaltning, SBA, underhållsplanering	Riksbyggen
Kontrakt om markupplåtelse	Oskarshamns kommun
Bredband/digital-TV	Telia
Parkeringsövervakning	Aimopark
Bestiktning/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 1 592 tkr och planerat underhåll för 3 044 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2024 och visar på ett underhållsbehov på 45 806 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 580 tkr (318 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 875 tkr (200 kr/m²). Tittar man på underhållsplanen på 30 år så uppskattar man underhållsbehov på 99 647 tkr. Föreningen har ett sparande (200 kr/m²) som understiger den nivå som underhållsplanen visar behov av (222 kr/ m²). I budget för 2024/2025 har styrelsen budgeterat för ett sparande på 261 kr/m².

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
Soppstation	2018
Lägenhesdörrar	2019/2020
Tvättstuga	2022/2023
Trapphus	2022/2023

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Tvättstuga	760 000 kr
Installationer, belysning	139 575 kr
Huskropp utvändigt, Fasader	1 456 250 kr
Markytor, aktiveringsplan, lås och grind	687 771 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader	2024/2025	Beslutat
Kulvertbyte, fjärrvärme	2025/2026	Ej 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
Eva Jönsson	Sekreterare	2026
Robert Larsson	Vice ordförande	2026
Farid Ali	Kassör	2026
Torbjörn Karlsson	Ledamot	2026
Karolina Dahlin	Ledamot	2025
Cecilia Palacio	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malin Larsson	Suppleant	2026
Marie Anderberg	Suppleant	2025
Patrik Sköldblom	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor	2025
Ernst & Young AB		
Katarina Strömberg		2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Ulrica Holmqvist	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Madelene Flink	2025	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 243 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 245 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023/2024 uppgick i genomsnitt till 740 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte andra obligatoriska avgifter så som bredbandsavgift, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

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 energibespar.

Lagstadgad energideklaration utfördes 2019

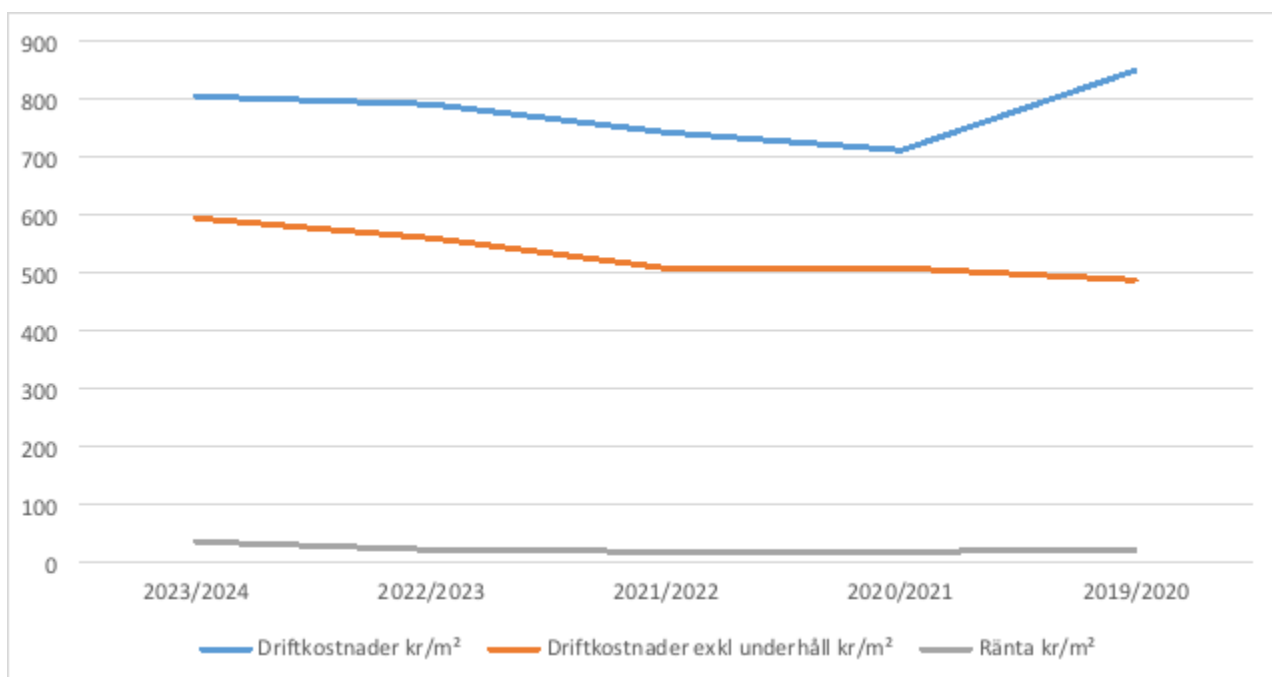
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	11 148	10 567	10 306	10 302	10 255
Rörelsens intäkter	12 456	12 035	11 418	11 346	12 042
Resultat efter finansiella poster*	-830	-958	-849	-556	-1 887
Resultat exkl avskrivningar	-168	-228	-82	215	-1 101
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-3 043	-2 528	-2 332	-1 985	-3 201
Balansomslutning	19 037	21 143	22 532	24 685	24 863
Årets kassaflöde	-1 635	-584	-1 351	475	-1 146
Soliditet %*	30	31	33	34	36
Likviditet inklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår %	84	67	84	146	
Likviditet exklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår %	282	245	258	305	375
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	88	90	91	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	769	703	684	684	683
Driftkostnader kr/kvm	804	790	739	711	849
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	592	489	507	493	485
Energikostnad kr/kvm*	212	194	195	196	193
Underhållsfond kr/kvm	328	270	389	437	416
Reservering till underhållsfond kr/kvm	200	160	156	153	146
Sparande kr/kvm*	200	285	226	233	287
Ränta kr/kvm	33	22	16	17	18
Skuldsättning kr/kvm*	790	814	909	936	963
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	790	814	909	936	963
Räntekänslighet %*	1,0	1,1	1,3	1,3	1,4
Genomsnittsränta %	4,16	2,50	1,83	1,82	1,94

* obligatoriska nyckeltal





Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 249 935	0	0	3 893 002	2 337 258	-957 876
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-957 876	957 876
Reservering underhållsfond				2 875 000	-2 875 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 043 596	3 043 596	
Årets resultat						-829 891
Vid årets slut	1 249 935	0	0	4 724 406	547 978	-829 891

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	379 382
Årets resultat	-829 891
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 875 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 043 596
Summa	-281 913

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 281 913**

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	11 147 809	10 567 158
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 308 443	1 468 263
Summa rörelseintäkter		12 456 251	12 035 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-12 169 977	-11 972 351
Personalkostnader	Not 6	-126 914	-78 699
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-661 704	-730 276
Summa rörelsekostnader		-12 958 595	-12 781 326
Rörelseresultat		-502 344	-745 906
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	6 180
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	153 450	92 603
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-480 997	-310 753
Summa finansiella poster		-327 547	-211 970
Resultat efter finansiella poster		-829 891	-957 876
Årets resultat		-829 891	-957 876



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 198 039	12 859 743
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 198 039	12 859 743
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	309 000	309 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	23 000	23 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		332 000	332 000
Summa anläggningstillgångar		12 530 039	13 191 743
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	153 113	24 372
Övriga fordringar	Not 16	127 104	124 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	442 302	383 024
Summa kortfristiga fordringar		722 519	531 408
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 784 306	7 419 497
Summa kassa och bank		5 784 306	7 419 497
Summa omsättningstillgångar		6 506 824	7 950 904
Summa tillgångar		19 036 863	21 142 647



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 249 935	1 249 935
Fond för yttre underhåll	4 724 406	3 893 002
Summa bundet eget kapital	5 974 341	5 142 937
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	547 978	2 337 258
Årets resultat	-829 891	-957 876
Summa fritt eget kapital	-281 913	1 379 382
Summa eget kapital	5 692 427	6 522 318
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 639 200
Summa långfristiga skulder	5 639 200	2 793 972
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 739 364
Leverantörsskulder	Not 20	115 165
Skatteskulder	Not 21	64 735
Övriga skulder	Not 22	619 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 166 765
Summa kortfristiga skulder	7 705 235	11 826 357
Summa eget kapital och skulder	19 036 863	21 142 647



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-502 344	-745 906
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	661 704	730 276
	159 360	-15 630
Erhållen ränta	120 247	52 832
Erlagd ränta	-469 707	-297 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-190 100	-260 726
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-157 907	121 490
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-945 755	917 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 293 763	777 947
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-341 428	-1 361 696
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-341 428	-1 361 696
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 635 191	-583 749
Likvida medel vid årets början	7 419 497	8 003 245
Likvida medel vid årets slut	5 784 306	7 419 497



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	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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	10 651 056	10 119 404
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-46 015	-46 015
Hyror, lokaler	9 600	9 600
Hyror, garage	449 460	415 500
Hyror, p-platser	156 960	130 650
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 400	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-34 800	-30 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-36 140	-29 650
Elavgifter	88	69
Summa nettoomsättning	11 147 809	10 567 158

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	469 860	469 860
Övriga lokalintäkter	1 250	100
Pant & överlåtelseavgift, andrahandsavgift	54 771	38 124
Öresutjämning	-8	-1
Erhållna statliga bidrag	0	122 439
Övriga rörelseintäkter	186 755	14 828
Försäkringsersättningar	595 814	822 913
Summa övriga rörelseintäkter	1 308 443	1 468 263

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-3 043 596	-4 337 257
Reparationer	-1 591 856	-1 009 928
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-361 590	-353 144
Arrendeavgifter	-42 335	-39 248
Försäkringspremier	-225 559	-177 089
Kabel- och digital-TV	-474 444	-474 607
Återbäring från Riksbyggen	400	4 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 820	-1 946
Obligatoriska besiktningar	-61 250	0
Bevakningskostnader	-5 801	-5 588
Snö- och halkbekämpning	-64 053	-61 674
Statuskontroll	-133 257	0
Ersättningar till hyresgäster	-3 606	0
Förbrukningsinventarier	-61 964	-71 615
Vatten	-848 614	-625 656
Fastighetsel	-377 955	-459 691
Uppvärmning	-1 829 186	-1 710 239
Sophantering och återvinning	-308 991	-304 316
Förvaltningsarvode KBG	-2 133 800	-1 743 970
Summa driftskostnader	-11 569 276	-11 371 868



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode RB	-425 000	-406 893
IT-kostnader	-9 371	-9 001
Arvode, yrkesrevisorer	-19 438	-17 563
Övriga förvaltningskostnader	-20 204	-33 573
Kreditupplysningar	-15 553	-2 511
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 092	-33 023
Representation	-435	0
Kontorsmateriel	-36 443	-7 633
Telefon och porto	-4 607	-4 695
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-39 699
Medlems- och föreningsavgifter	-9 315	-9 315
Konsultarvoden	-17 875	-33 000
Bankkostnader	-6 370	-3 578
Summa övriga externa kostnader	-600 701	-600 483

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	-7 560	0
Styrelsearvoden	-26 000	-26 000
Sammanträdesarvoden	-54 750	-2 232
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 550	-20 300
Övriga kostnadsersättningar	-3 600	-5 589
Pensionskostnader	-323	0
Övriga personalkostnader	-300	-600
Sociala kostnader	-20 831	-23 977
Summa personalkostnader	-126 914	-78 699

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-347 020	-404 200
Avskrivning Markanläggningar	-23 838	-35 229
Avskrivning Anslutningsavgifter	-62 500	-62 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-228 346	-228 346
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-661 704	-730 276



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	6 180
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	6 180

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	7 055
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	148 090	83 013
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 041	642
Övriga ränteintäkter	2 320	1 893
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	153 450	92 603

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-480 997	-309 427
Övriga räntekostnader	0	-1 327
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-480 997	-310 753



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
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
	34 796 694	34 796 694
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 796 694	34 796 694
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 519 106	-11 114 906
Anslutningsavgifter	-1 215 500	-1 150 000
Standardförbättringar	-8 572 261	-8 343 915
Markanläggningar	-633 082	-597 853
	-21 936 951	-21 206 674
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-347 020	-404 200
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-62 500	-62 500
Årets avskrivning standardförbättringar	-228 346	-228 346
Årets avskrivning markanläggningar	-23 838	-35 229
	-661 704	-730 275
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 598 655	-21 936 949
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 198 039	12 859 745
Varav		
Byggnader	7 743 463	8 090 483
Mark	110 348	110 348
Anslutningsavgifter	225 000	287 500
Standardförbättringar	4 071 561	4 299 908
Markanläggningar	47 667	71 504
Taxeringsvärden		
Bostäder	112 000 000	112 000 000
Lokaler	2 581 000	2 581 000
Totalt taxeringsvärde	114 581 000	114 581 000
<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

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	402 254	402 254
	402 254	402 254
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg		0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	402 254	402 254
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-402 254	-402 254
	-402 254	-402 254
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
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	309 000	309 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	309 000	309 000

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andra aktier och andelar	23 000	23 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	23 000	23 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 355	24 372
Kundfordringar	222 158	75 400
Nedskrivning av kundfordringar	-75 400	-75 400
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	153 113	24 372

Not 16 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	127 104	124 012
Summa övriga fordringar	127 104	124 012

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	98 829	65 626
Förutbetalda försäkringspremier	79 609	66 341
Förutbetalt förvaltningsarvode	219 977	207 390
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 537	39 537
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	749	749
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 601	3 381
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	442 302	383 024

Not 18 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	4 156 999	4 343 010
Företagskonto	731	731
Transaktionskonto	1 626 576	3 075 756
Summa kassa och bank	5 784 306	7 419 497

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	11 378 564	11 719 992
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-341 428	-341 428
Låneomförhandling under 2024/2025	-5 397 936	-8 584 592
Långfristig skuld vid årets slut	5 639 200	2 793 972

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	5,12%	2024-01-23	1 656 840,00	-1 634 748,00	22 092,00	0,00
SBAB	1,43%	2024-09-10	2 289 038,00	-2 219 675,00	69 363,00	0,00
SBAB	4,73%	2024-11-21	1 723 477,00	0,00	44 764,00	1 678 713,00
SBAB	4,76%	2024-09-10	0,00	2 219 675,00	23 121,00	2 196 554,00
SBAB	4,76%	2025-01-23	0,00	1 634 748,00	22 092,00	1 612 656,00
SBAB	5,12%	2025-09-15	1 074 540,00	0,00	29 040,00	1 045 500,00
SBAB	1,43%	2026-05-15	2 869 488,00	0,00	75 516,00	2 793 972,00
SBAB	4,69%	2028-09-15	2 106 609,00	0,00	55 440,00	2 051 169,00
Summa			11 719 992,00	0,00	341 428,00	11 378 564,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 341 428 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 5 397 936 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 5 639 200 kr till betalning mellan 2 och 4 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	115 165	70 274
Summa leverantörsskulder	115 165	70 274

Not 21 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	64 735	100 653
Summa skatteskulder	64 735	100 653

Not 22 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	571 432	579 288
Skuld sociala avgifter och skatter	33 986	35 821
Clearing	13 788	320
Summa övriga skulder	619 206	615 429

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	42 058	30 768
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 089 133
Upplupna elkostnader	26 187	25 091
Upplupna värmekostnader	59 913	54 520
Upplupna revisionsarvoden	11 000	11 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 027 607	903 469
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 166 765	2 113 981

Not Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	27 392 300	27 392 300



Styrelsens underskrifter

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Evalena Johansson

Eva Jönsson

Farid Ali

Torbjörn Karlsson

Karolina Dahlin

Cecilia Palacio

Robert Larsson

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 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 resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde 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 misstag.

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att 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 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. Vi som auktoriserade revisorer 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 de auktoriserade revisorerna 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 de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Katarina Strömberg
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

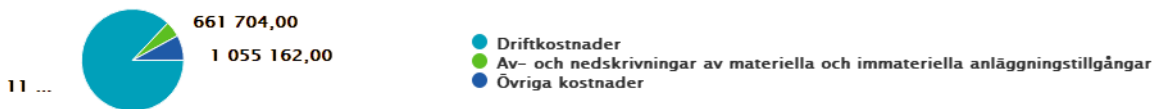
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	11 569 276	11 371 868
Övriga externa kostnader	600 701	600 483
Personalkostnader	126 914	78 699
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	661 704	730 276
Finansiella poster	327 547	211 970
Summa kostnader	13 286 142	12 993 297



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel grund	2 108 055	1 728 565
Fastighetsskötsel extra	25 745	15 405
Rabatt/återbäring från RB	-400	-4 100
Systematiskt brandskyddsarbete	1 820	1 946
Obligatoriska besiktningkostnader	61 250	0
Statuskontroll	133 257	0
Bevakningskostnader	551	275
Bevakningskostnader jour	5 250	5 313
Snö- och halkbekämpning	64 053	61 674
Rep lokaler utg för köpta tj	4 228	766
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	22 170	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1 955	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	50 680	36 205
Rep install utg för köpta tj Värme	0	17 242
Rep install utg för köpta tj El	14 385	14 030
Rep install utg för köpta tj Låssystem	20 127	28 906
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	3 063	1 971
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2 767	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	30 461	0
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	9 186	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	33 147	13 243
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	5 584	0
Försäkringsskador	1 394 101	897 565
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	999 644
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	538 488
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	0	45 195
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	760 000	741 699
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	336 250
UH installationer utg för köpta tj El	103 575	83 969
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	36 000	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	1 456 250	672 631
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	416 500
UH Markytor utg för köpta tj	33 750	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	413 706	174 661
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	240 315	48 239
UH Garage utg för köpta tj	0	243 750
UH Parkering utg för köpta tj	0	36 231
Fastighetsel	377 955	459 691
Uppvärmning	1 829 186	1 710 239
Vatten	848 614	625 656
Sophämtning	308 991	293 027
Hyra container	0	11 289
Fastighetsförsäkring	225 559	177 089
Ersättningar till hyresgäster	3 606	0
Arrendeavgifter	42 335	39 248
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	474 444	474 607
Fastighetsskatt	361 590	353 144
Förbrukningsinventarier	20 133	10 588
Förbrukningsmaterial	41 831	61 027
Summa driftkostnader	11 569 276	11 371 868

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	14 397 kr/kvm	14 397 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Arrendeavgifter	3	3
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	33	33
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	26	32
Fastighetsförsäkring	16	12
Fastighetsskatt	25	25
Fastighetsskötsel extra	2	1
Fastighetsskötsel grund	146	120
Frakter transp o försäkringar vid varudistribution	0	0
Förbrukningsinventarier	1	1
Förbrukningsmaterial	3	4
Försäkringsskador	97	62
Hyra container	0	1
Laddstolpe/övrig vidarefakturerad el	0	0
Obligatoriska besiktningskostnader	4	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 utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	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	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	2
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
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 Gräsytor	1	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	2	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	2	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	21	20
Statuskontroll	9	0
Städ extra	0	0
Städ grund	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH Garage utg för köpta tj	0	17
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	0	3
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	53	52
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	37
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	69

UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	101	47
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	29
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	7	6
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	3	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	23
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	2	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	29	12
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	17	3
UH Parkering utg för köpta tj	0	3
Uppvärmning	127	119
Vatten	59	43
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga försäkringsskador	0	0
Övriga kostnader för frakter och transporter	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	803,59	789,88



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



Verifikat

Transaktion 09222115557533944697

Dokument

Årsredovisning (41)
Huvuddokument
36 sidor
Startades 2024-12-11 09:49:24 CET (+0100) av Cecilia
Palacio (CP)
Färdigställt 2024-12-21 10:30:55 CET (+0100)

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA PALACIO"
Signerade 2024-12-11 10:09:30 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Evalena Margareta Johansson"
Signerade 2024-12-11 16:09:19 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 2024-12-11 10:55:12 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FARID ALI"
Signerade 2024-12-12 15:12:45 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557533944697

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARL ROBERT LARSSON"
Signerade 2024-12-11 13:36:16 CET (+0100)

Torbjörn Karlsson (TK)
Brf Oskarshamnshus nr 2
torcar69@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORBJÖRN KARLSSON"
Signerade 2024-12-17 16:51:16 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KAROLINA DAHLIN"
Signerade 2024-12-16 09:56:04 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KATARINA STRÖMBERG"
Signerade 2024-12-18 14:01:47 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholaus Lindström"
Signerade 2024-12-21 10:30:55 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557533944697

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>

