

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RB BRF Ösmohus 1
Org nr: 7164194636





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ösmohus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-10-07. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-29.

Föreningen har sitt säte i Nynäshamn kommun.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat, främst beroende på minskade elkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 288% till 201%.

I resultatet ingår avskrivningar med 668 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 244 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Håven 1 i Nynäshamns kommun. På fastigheten finns 8 tvåvåningsbyggnader och 11 parhus på 1 1/2 våning med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Nermans Väg 1-67, 2-54 i Ösmo.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
0	12	20	28	60

Dessutom tillkommer

Carportplatser	P-plats med motorvärmare	P-plats utan motorvärmare	Gästplatser
34	24	6	10

Total tomtarea	18 852 m ²
Total bostadsarea	5 267 m ²

Årets taxeringsvärde	61 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	61 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen

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 343 tkr och planerat underhåll för 22 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Investeringar: Under året har föreningen investerat i hybridsolpaneler. De tillverkar både el och värmer vatten/glykol till värmesystemet.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast mars 2024 och visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 035 tkr per år. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 30 310 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 010 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 979 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.



Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadmålning	2018/2019	
Fasadmålning	2019/2020	
Målningsarbeten	2020/2021	
Obligatorisk ventilationskontroll	2020/2021	
Byte armaturer i carportar	2020/2021	
Åtgärder efter OVK	2021/2022	
Uppgradering passersystem	2021/2022	
Byte av värmepumpsanläggning	2022/2023	
Byte altandörrar	2022/2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bokningsskärm tvättstuga	21 918

Årets utförda investeringar

Beskrivning	Belopp
Hybridsolpanel	1 682 892

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Rensning ventilationskanaler och rengöring fläktfilter		

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



Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Vingmyr	Ordförande	2024
Åse Lundblad	Sekreterare	2024
Bo Nyqvist	Ledamot	2025
Ian Lundblad	Ledamot	2025
Ulf Andersson	Ledamot	2024
Carl Eliasson Hagerström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ali Uludag	Suppleant	2024
Madeleine Flognfelt	Suppleant	2024
Janica Åkerbäck	Suppleant	2025
Jonas Lundblad	Suppleant	2025
Linnéa Regnander	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2024
Anders Claesson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Hedström	Förtroendevald revisor 2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-07-01 då den höjdes med 5 % och samtliga parkeringsplatser höjdes med 50%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2 % fr o m 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 868 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

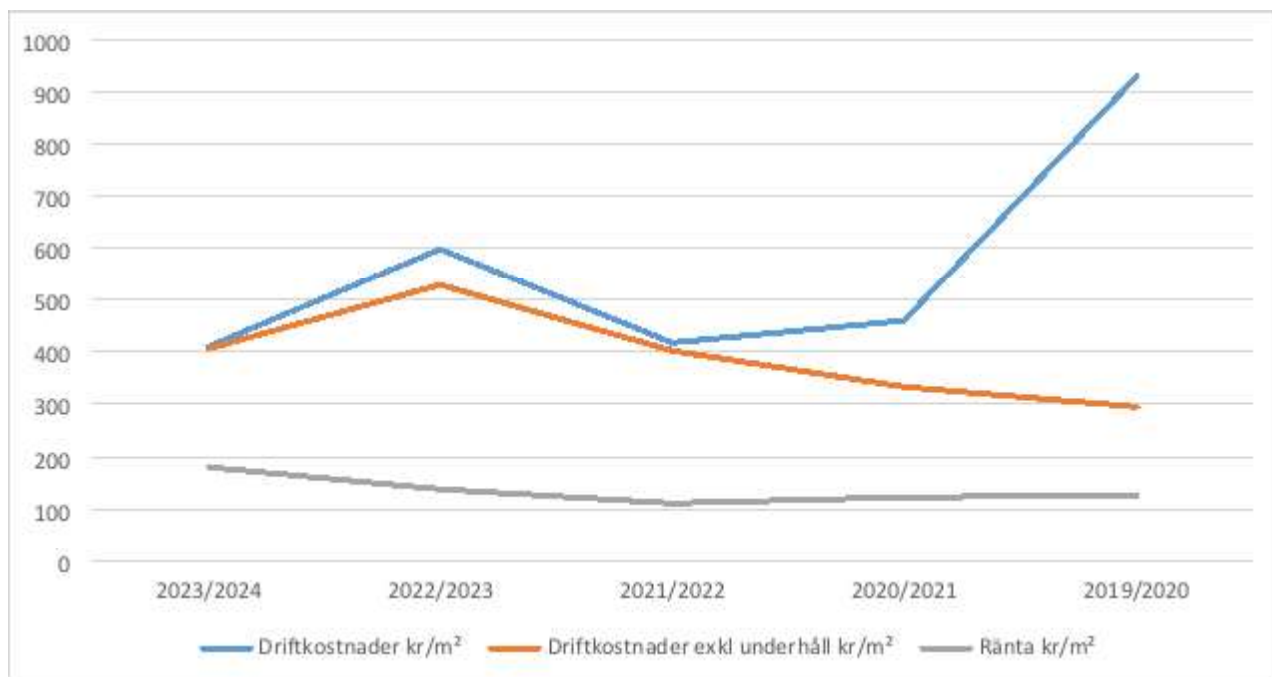


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	5 427	5 112	4 967	4 965	4 997
Rörelsens intäkter	5 887	5 356	5 209	5 199	5 254
Resultat efter finansiella poster*	1 576	364	1 298	1 035	-1 449
Årets resultat	1 576	364	1 298	1 035	-1 449
Resultat exkl avskrivningar	2 244	1 033	1 967	1 705	-780
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 265	81	767	505	-1 659
Balansomslutning	48 971	49 454	47 972	47 170	46 697
Årets kassaflöde	-2 228	685	1 528	1 178	-1 389
Soliditet %*	20	17	17	14	12
Likviditet %	201	288	33	414	384
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	92	92	92	92
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	978	935	908	907	914
Driftkostnader kr/kvm	409	596	416	458	931
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	405	528	402	332	295
Energikostnad kr/kvm*	224	298	245	180	150
Underhållsfond kr/kvm	611	429	316	102	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	186	181	228	228	167
Sparande kr/kvm*	430	264	387	450	488
Ränta kr/kvm	178	136	109	120	127
Skuldsättning kr/kvm*	7 267	7 371	7 466	7 560	7 655
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 267	7 371	7 466	7 560	7 655
Räntekänslighet %*	7,4	7,9	8,2	8,3	8,4

* 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 351 999	2 258 774	-3 693 731	363 741
Disposition enl. årsstämmobeslut			363 741	-363 741
Reservering underhållsfond		979 000	-979 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-21 918	21 918	
Årets resultat				1 568 050
Vid årets slut	9 351 999	3 215 856	-4 287 072	1 568 050

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 329 990
Årets resultat	1 568 050
Årets fondreservering enligt stadgarna	-979 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	21 918
Summa	-2 719 022

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-2 719 022**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 427 327	5 111 905
Övriga rörelseintäkter	Not 3	459 842	244 563
Summa rörelseintäkter		5 887 169	5 356 468
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 160 557	-3 134 301
Övriga externa kostnader	Not 5	-551 720	-406 948
Personalkostnader	Not 6	-184 001	-173 007
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-667 759	-669 418
Summa rörelsekostnader		-3 564 037	-4 383 673
Rörelseresultat		2 323 132	972 795
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		181 281	104 931
Räntekostnader och liknande resultatposter		-936 363	-714 584
Summa finansiella poster		-755 082	-609 054
Resultat efter finansiella poster		1 568 050	363 741
Årets resultat		1 568 050	363 741



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	38 981 633	39 554 074
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	3 735 173	143 887
Pågående ny- och ombyggnation	Not 11	0	1 391 775
Summa materiella anläggningstillgångar		42 716 807	41 089 736
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	30 000	30 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 000	30 000
Summa anläggningstillgångar		42 746 807	41 119 736
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		39 612	40 162
Övriga fordringar	Not 13	1 428	1 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	235 200	115 706
Summa kortfristiga fordringar		276 240	157 165
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 949 258	8 177 356
Summa kassa och bank		5 949 258	8 177 356
Summa omsättningstillgångar		6 225 498	8 334 522
Summa tillgångar		48 972 305	49 454 257



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 351 999	9 351 999
Fond för yttre underhåll		3 215 856	2 258 774
Summa bundet eget kapital		12 567 855	11 610 773
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 287 072	-3 693 731
Årets resultat		1 568 050	363 741
Summa fritt eget kapital		-2 719 022	-3 329 990
Summa eget kapital		9 848 833	8 280 783
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	36 014 058	38 277 839
Summa långfristiga skulder		36 014 058	38 277 839
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 263 781	543 036
Leverantörsskulder		166 003	1 401 789
Skatteskulder		9 536	7 614
Övriga skulder	Not 17	75 453	626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	594 641	942 570
Summa kortfristiga skulder		3 109 414	2 895 635
Summa eget kapital och skulder		48 972 305	49 454 257



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 323 132	972 795
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	667 759	669 418
	2 990 891	1 642 213
Erhållen ränta	153 855	54 193
Erlagd ränta	-933 793	-691 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 210 953	1 004 424
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-91 649	-22 913
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 509 536	1 595 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten	609 767	2 577 171
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-3 686 605	0
Investeringar i pågående byggnation	1 391 775	-1 391 775
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 294 830	-1 391 775
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån		-500 000
Upptagna lån	-543 036	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-543 036	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 228 099	685 396
Likvida medel vid årets början	8 177 356	7 491 960
Likvida medel vid årets slut	5 949 258	8 177 356
Kassa och Bank BR	5 949 258	8 177 356



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	Antal år
Byggnader	Linjär	102
Bergvärme	Linjär	15
Fiberinstallation	Linjär	10
Boknings- och passersystem	Linjär	5
Hybridsolpaneler	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 573 443	4 354 473
Hyror, p-platser	280 200	186 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 200	-26
Bränsleavgifter, bostäder	441 000	441 000
Vattenavgifter	136 884	130 158
Summa nettoomsättning	5 427 327	5 111 905

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga avgifter	205 920	205 920
Övriga ersättningar	8 690	3 362
Erhållna statliga bidrag	194 007	0
Övriga rörelseintäkter	51 225	35 281
Summa övriga rörelseintäkter	459 842	244 563

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-21 918	-355 964
Reparationer	-342 528	-391 591
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-97 800	-95 340
Försäkringspremier	-116 406	-100 230
Återbäring från Riksbyggen	500	3 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 954	0
Serviceavtal	-29 852	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 320	-6 400
Snö- och halkbekämpning	-176 434	-140 973
Förbrukningsinventarier	-19 540	-193 375
Fordons- och maskinkostnader	-1 118	-675
Vatten	-398 120	-368 262
Fastighetsel	-781 072	-447 467
Hushållsel	0	-755 749
Sophantering och återvinning	-113 914	-129 404
Förvaltningsarvode drift	-47 873	-152 471
Summa driftskostnader	-2 160 557	-3 134 301



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-316 254	-220 749
Lokalkostnader	-1 950	-2 730
IT-kostnader	-14 741	-18 482
Arvode, yrkesrevisorer	-25 856	-24 250
Övriga försäljningskostnader	-675	0
Övriga förvaltningskostnader	-149 454	-49 772
Kreditupplysningar	-3 382	-4 501
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 688	-4 452
Kontorsmateriel	-9 981	0
Telefon och porto	-3 622	-2 576
Medlems- och föreningsavgifter	0	-1 500
Bankkostnader	-3 341	-4 395
Övriga externa kostnader	-13 774	-73 541
Summa övriga externa kostnader	-551 720	-406 948

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-95 250	-88 750
Sammanträdesarvoden	-17 380	-18 220
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 269	-26 557
Övriga kostnadsersättningar	-5 050	-3 116
Sociala kostnader	-37 052	-36 364
Summa personalkostnader	-184 001	-173 007

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-572 441	-572 441
Avskrivning Maskiner och inventarier	-18 750	-18 750
Avskrivning Installationer	-76 569	-78 227
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-667 759	-669 418



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	600

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	68 692 864	68 692 864
	68 692 864	68 692 864
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 692 864	68 692 864

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-29 138 790	-28 566 351
	-29 138 790	-28 566 351

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-572 441	-572 441
	-572 441	-572 441

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-29 711 231	-29 138 792
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	38 981 633	39 554 074
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	61 400 000	61 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	61 400 000	61 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>49 000 000</i>	<i>49 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 400 000</i>	<i>12 400 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	15 393	15 393
Inventarier och verktyg	93 750	93 750
Installationer	1 048 273	1 048 273
	1 157 416	1 157 416
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	3 686 605	
	3 686 605	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 844 021	1 157 416
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-15 393	-15 393
Inventarier och verktyg	-93 750	-75 000
Installationer	-923 136	-844 909
	-1 013 529	-916 552
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-18 750	-18 750
Installationer	-76 569	-78 227
	-95 319	-96 977
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-15 393	-15 393
Inventarier och verktyg	-93 750	-75 000
Installationer	-999 705	-923 136
	-1 090 098	-1 013 529
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 090 098	-1 013 529
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 735 173	143 887
Varav		
Inventarier och verktyg	0	18 750
Installationer	3 735 173	125 137

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets slut	0	1 391 775



Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar	30 000	30 000
Summa andra långfristiga fordringar	30 000	30 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	1 428	1 297
Summa övriga fordringar	1 428	1 297

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	88 180	60 754
Förutbetalda försäkringspremier	63 126	52 980
Förutbetalt förvaltningsarvode	80 569	1 516
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 325	456
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	235 200	115 706

Not 15 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	0	6 512
Bankmedel	3 908 018	5 756 918
Transaktionskonto	2 041 240	2 413 926
Summa kassa och bank	5 949 258	8 177 356

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	38 277 839	38 820 875
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 263 781	-543 036
Långfristig skuld vid årets slut	36 014 058	38 277 839

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,72%	2024-01-23	143 036,00	0,00	143 036,00	0,00
SBAB	0,91%	2024-08-09	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SBAB	0,88%	2025-05-09	663 781,00	0,00	400 000,00	263 781,00
SBAB	1,07%	2026-01-12	14 678 544,00	0,00	0,00	14 678 544,00
SBAB	3,41%	2027-11-12	14 835 514,00	0,00	0,00	14 835 514,00
SBAB	3,81%	2028-05-19	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
Summa			38 820 875,00	0,00	543 036,00	38 277 839,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 263 781 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.



Not 17 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld för moms	4 700	626
Skuld sociala avgifter och skatter	70 753	0
Summa övriga skulder	75 453	626

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	35 216
Upplupna räntekostnader	67 645	65 075
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	101 813
Upplupna elkostnader	15 851	65 355
Upplupna vattenavgifter	0	33 540
Upplupna kostnader för renhållning	29 205	26 295
Upplupna revisionsarvoden	25 106	23 625
Upplupna styrelsearvoden	0	126 607
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	17 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155	5 551
Beräknat förvaltningsarvode	0	7 650
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	456 679	432 843
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	594 641	942 570

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	57 478 000	57 478 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Henrik Vingmyr

Åse Lundblad

Bo Nyqvist

Ian Lundblad

Ulf Andersson

Carl Eliasson Hagerström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Anders Claesson
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557530398403

Document

RB Brf Ösmohus 1 2023-2024 Årsredovisning efter
revision
Main document
23 pages
Initiated on 2024-10-28 11:54:02 CET (+0100) by Linnéa
Regnander (LR)
Finalised on 2024-10-30 21:12:04 CET (+0100)

Signatories

Linnéa Regnander (LR)
Riksbyggen
linnea.regnander@riksbyggen.se
Signed 2024-10-28 11:54:02 CET (+0100)

Henrik Vingmyr (HV)
henrik@wingmyr.com



The name returned by Swedish BankID was "HENRIK
VINGMYR"
Signed 2024-10-28 12:00:18 CET (+0100)

Bo Nyqvist (BN)
bossenyq802@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Bo Erik
Nyqvist"
Signed 2024-10-28 21:01:11 CET (+0100)

Ian Lundblad (IL)
parkering@osmohus.se



The name returned by Swedish BankID was "Ian Urban
Bertil Lundblad"
Signed 2024-10-28 18:01:23 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557530398403

Ulf Andersson (UA) ulf.andersson32@outlook.com  The name returned by Swedish BankID was "ULF ANDERSSON" Signed 2024-10-28 13:04:45 CET (+0100)	Åse Lundblad (ÅL) ID number 196603160307 sekreterare@osmohus.se  The name returned by Swedish BankID was "Åse Jenny Elisabet Lundblad" Signed 2024-10-28 17:55:12 CET (+0100)
Carl Hagerström (CH) carl.hagerstrom@riksbyggen.se  The name returned by Swedish BankID was "Carl Johan Eliasson Hagerström" Signed 2024-10-30 10:24:51 CET (+0100)	Per Engzell (PE) per@engzellrevision.se  The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell" Signed 2024-10-30 14:58:43 CET (+0100)
Anders Claesson (AC) foreningsrevisor@osmohus.se  The name returned by Swedish BankID was "ANDERS CLAESSION" Signed 2024-10-30 21:12:04 CET (+0100)	



Verification

Transaction 09222115557530398403

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ösmohus nr 1, org.nr 716419-4636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ösmohus nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 30 juni 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 avsnittet *Den externa ansvar* samt *medrevisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern 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.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida

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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Medrevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ösmohus nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

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 extern 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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, eller
- 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Anders Claesson
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557530398023

Document

Rev.ber. RB Brf Ösmohus nr 1
Main document
2 pages
*Initiated on 2024-10-28 11:46:46 CET (+0100) by Linnéa
Regnander (LR)*
Finalised on 2024-10-31 13:56:37 CET (+0100)

Signatories

Linnéa Regnander (LR)
Riksbyggen
linnaa.regnander@riksbyggen.se
Signed 2024-10-28 11:46:47 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



*The name returned by Swedish BankID was "Per
Engzell"*
Signed 2024-10-30 15:00:03 CET (+0100)

Anders Claesson (AC)
foreningsrevisor@osmohus.se



*The name returned by Swedish BankID was "ANDERS
CLAESSON"*
Signed 2024-10-31 13:56:37 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557530398023

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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 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.

RB BRF Ösmohus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Ösmohus 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

