

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Oskarshamnshus 3
Org nr: 716404-3619





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Oskarshamnshus 3
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 registrerades 1981-12-17. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-31. Föreningen har sitt säte i Oskarshamn kommun.

Årets resultat visar ett positivt resultat på 77 854 kr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond. Resultat är bättre än föregående år vilket främst beror på lägre underhållskostnader och reparationer samt driftkostnader utom värmen som har gått upp. Räntekostnaderna har ökat pga. omsatta lån till högre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 57% till 74%. Årets likviditet påverkas på grund av att föreningen har ett lån som kommer att villkorsändras under kommande verksamhetsår och det 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 524% till 535%.

I resultatet ingår avskrivningar med 195 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 272 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Lokaler	Förråd	P-platser
1	5	15

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

Årets taxeringsvärde	19 884 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 884 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Kone	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Oskarshamns Energi	Fjärrvärme- och elleverans

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 46 tkr och planerat underhåll för 340 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 9 851 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 985 tkr (406kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 766 tkr (316 kr/m²).

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Förbättringsarbeten på yttertak	2002
Anslutning av bredband/TV/IP-telefoni till OskarNet	2009
Installation av värmekabel på tak	2012
Målning och puts på fasad	2014-2015
Renovering hyreslägenhet	2016
Fönster takkupor	2018
Nytt torkskåp	2022
Ventilationsaggregat & fläktar på taken	2022
Målning	2022
Hissar	2023
Belysning samtliga plafond	2023
Torktumlare	2023
Cirkulationspump & termostater	2023
Målning tak	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Undercentral, värmeväxlare & termostater	293 980
Högtryckspolning rör	46 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Filip Löfgren	Ordförande	2025
Ulla-Carin Martinsson	Sekreterare	2025
Kristofer Malmgren	Vice ordförande	2026
Rickard Gustafsson	Ledamot	2026
Pär Jonasson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alice Nordstrandh	Suppleant	2026
Ann-Louise Ohlsson Sigvardsson	Suppleant	2025
Mjellma Neziri	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst&Young, Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jessica Gustafsson	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% från och med 2024-09-01. Vidare beslutade styrelsen att följa Riksbyggens rekommendation om att höja årsavgiften på förråd och parkeringsplatser. Förråden höjs med 40% och parkeringsplatserna med 75kr/mån från och med 2024-09-01.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-04-01 då den höjdes med 3% kronor per månad.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 707 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

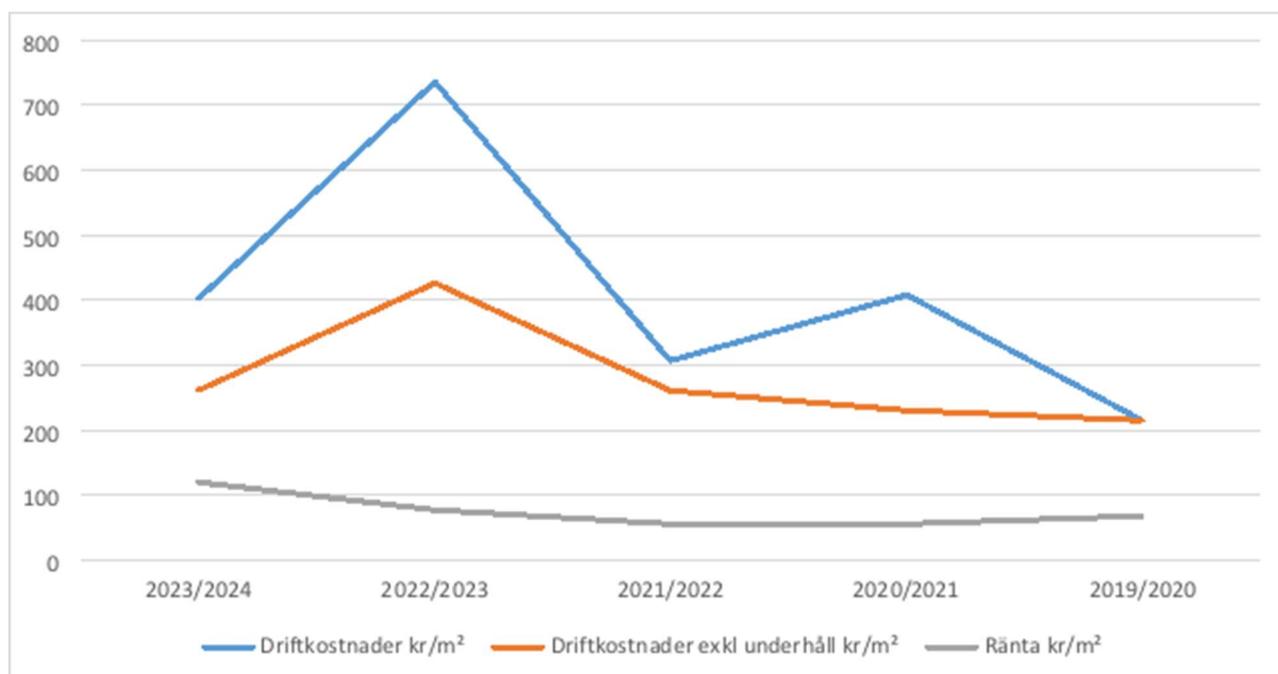
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter och en hyresrätt placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 642	1 598	1 578	1 597	1 591
Rörelsens intäkter	1 643	1 625	1 582	1 623	1 625
Resultat efter finansiella poster*	78	-823	264	45	484
Årets resultat	78	-823	264	45	484
Resultat exkl avskrivningar	272	-629	459	239	679
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-494	-1 349	-11	-191	279
Balansomslutning	12 936	13 107	15 962	13 832	13 979
Årets kassaflöde	-4	-612	254	40	497
Soliditet %*	23	22	25	23	22
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	535	524	663	637	660
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	74	57	117	78	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	94	91	91
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	0,0	1,3	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	707	689	672	672	672
Driftkostnader kr/kvm	400	734	305	407	214
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	260	411	260	228	214
Energikostnad kr/kvm*	172	166	164	143	135
Underhållsfond kr/kvm	1 140	965	992	843	845
Reservering till underhållsfond kr/kvm	316	297	194	177	165
Sparande kr/kvm*	252	65	234	278	280
Ränta kr/kvm	118	76	55	56	68
Skuldsättning kr/kvm*	3 996	4 096	3 245	4 295	4 384
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 392	4 502	4 612	4 722	4 820
Räntekänslighet %*	6,2	6,5	6,9	7,0	7,2

* 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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	680 708	266 290	2 340 738	431 912	-823 126
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-823 126	823 126
Reservering underhållsfond			766 000	-766 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-339 980	339 980	
Årets resultat					77 854
Vid årets slut	680 708	266 290	2 766 758	-817 234	77 854

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-391 214
Årets resultat	77 854
Årets fondreservering enligt stadgarna	-766 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	339 980
Summa	-739 380

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 739 380

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	1 642 080	1 598 412
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 324	26 754
Summa rörelseintäkter		1 643 404	1 625 166
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 070 632	-1 866 861
Personalkostnader	Not 6	-95 734	-258 190
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-194 580	-194 580
Summa rörelsekostnader		-1 360 946	-2 319 632
Rörelseresultat		282 458	-694 466
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	220
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	80 666	54 344
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-285 270	-183 225
Summa finansiella poster		-204 604	-128 660
Resultat efter finansiella poster		77 854	-823 126
Årets resultat		77 854	-823 126



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	10 193 120	10 387 701
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 193 120	10 387 701
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	11 000	11 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 000	11 000
Summa anläggningstillgångar		10 204 120	10 398 701
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		14 250	8 959
Övriga fordringar	Not 14	28 822	29 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	70 461	48 415
Summa kortfristiga fordringar		113 533	86 434
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 618 662	2 622 172
Summa kassa och bank		2 618 662	2 622 172
Summa omsättningstillgångar		2 732 195	2 708 607
Summa tillgångar		12 936 315	13 107 307



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	946 998	946 998	
Fond för yttre underhåll	2 766 758	2 340 738	
Summa bundet eget kapital	3 713 756	3 287 736	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-817 234	431 912	
Årets resultat	77 854	-823 126	
Summa fritt eget kapital	-739 380	-391 214	
Summa eget kapital	2 974 376	2 896 522	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 283 828	5 418 069
Summa långfristiga skulder		6 283 828	5 418 069
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 409 932	4 517 939
Leverantörsskulder		9 225	35 488
Övriga skulder	Not 18	19 779	27 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	239 175	211 946
Summa kortfristiga skulder		3 678 111	4 792 717
Summa eget kapital och skulder		12 936 315	13 107 307



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	282 458	-694 466
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	194 580	194 580
	477 039	-499 886
Erhållen ränta	80 666	54 564
Erlagd ränta	-285 270	-183 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	272 435	-628 547
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-27 099	-15 548
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-6 599	-5 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten	238 737	-649 344
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-242 248	-242 248
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	280 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-242 248	37 752
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-3 510	-611 592
Likvida medel vid årets början	2 622 172	3 233 764
Likvida medel vid årets slut	2 618 662	2 622 172



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

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 560 096	1 520 699
Hyror, lokaler	69 888	65 575
Hyror, p-platser	12 600	12 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-504	-462
Summa nettoomsättning	1 642 080	1 598 412

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Pantförskrivningsavgifter, överlåtelseavgifter & avgift andrahandsuthyrning	1 146	4 873
Öres- och kronutjämning	-2	0
Erhållna statliga bidrag	0	21 821
Påminnelseavgifter	180	60
Summa övriga rörelseintäkter	1 324	26 754

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Underhåll	-339 980	-785 210
Reparationer	-46 372	-89 222
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 610	-40 667
Försäkringspremier	-33 970	-28 903
Återbäring från Riksbyggen	100	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-9 000
Obligatoriska besiktningar,hissar	-8 635	-272 985
Snö- och halkbekämpning	-7 651	-4 372
Ersättningar till hyresgäster	0	-4 365
Drift och förbrukning, övrigt	0	-39 432
Förbrukningsinventarier	-28 397	-53 296
Fordons- och maskinkostnader	-6 220	-1 948
Vatten	-66 329	-82 417
Fastighetsel	-62 979	-73 094
Uppvärmning	-286 875	-248 033
Sophantering och återvinning	-36 067	-40 661
Förvaltningsarvode drift	-5 513	-8 738
Summa driftskostnader	-970 498	-1 781 342



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-61 615	-59 258
Arvode, yrkesrevisorer	-15 113	-13 213
Övriga förvaltningskostnader	-14 930	-2 750
Kreditupplysningar	-109	-300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 146	-4 389
Representation	-606	0
Kontorsmateriel	-2 794	-1 556
Medlems- och föreningsavgifter	-1 035	-1 035
Bankkostnader	-2 787	-2 328
Övriga externa kostnader	0	-690
Summa övriga externa kostnader	-100 134	-85 519

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	-7 560	-9 583
Styrelsearvoden	-9 500	-9 500
Sammanträdesarvoden	-12 300	-15 000
Övriga ersättningar	0	-612
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-38 100	-158 025
Övriga kostnadsersättningar	-5 250	-3 496
Pensionskostnader	-323	-409
Övriga personalkostnader	0	-3 206
Sociala kostnader	-22 702	-58 359
Summa personalkostnader	-95 734	-258 190

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-179 447	-179 447
Avskrivningar tillkommande utgifter	-15 133	-15 133
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-194 580	-194 580

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	220
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	220

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	822	6 289
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	307	0
Övriga ränteintäkter-- SBAB	79 536	48 056
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	80 666	54 344

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-285 239	-182 779
Räntekostnader till kreditinstitut	-31	-446
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-285 270	-183 225

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	13 802 500	13 802 500
Mark	688 000	688 000
Tillkommande utgifter	880 392	880 392
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 370 892	15 370 892

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 567 925	-4 388 477
Tillkommande utgifter	-415 267	-400 134
	-4 983 192	-4 788 611

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 177 772	-4 983 191
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	9 055 128	9 234 576
Mark	688 000	688 000
Tillkommande utgifter	449 992	465 125

Taxeringsvärden

Bostäder	19 472 000	19 472 000
Lokaler	412 000	412 000

Totalt taxeringsvärde

	19 884 000	19 884 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 596 000</i>	<i>15 596 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 288 000</i>	<i>4 288 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	36 027	36 027
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 027	36 027
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-36 027	-36 027
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-36 027	-36 027
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	11 000	11 000
Summa andra långfristiga fordringar	11 000	11 000
<i>Andra långfristiga fordringar i Riksbyggen Intresseförening</i>		

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	6 526	7 469
Skattekonto	22 296	21 591
Summa övriga fordringar	28 822	29 060

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	53 278	33 407
Förutbetalda försäkringspremier	11 989	9 991
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 193	5 017
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 461	48 415

Not 16 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	2 425 740	2 366 840
Transaktionskonto	192 922	255 333
Summa kassa och bank	2 618 662	2 622 172



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	9 693 760	9 936 008
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-242 248	-242 248
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 167 684	-4 275 691
Långfristig skuld vid årets slut	6 283 828	5 418 069

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,73%	2025-04-25	3 313 684,00	0,00	73 000,00	3 240 684,00
SWEDBANK	3,89%	2027-02-25	4 380 143,00	0,00	104 452,00	4 275 691,00
SWEDBANK	3,98%	2028-04-25	2 242 181,00	0,00	64 796,00	2 177 385,00
Summa			9 936 008,00	0,00	242 248,00	9 693 760,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 242 248 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld på 3 167 684 kr avser ett lån som löper ut under nästa verksamhetsår och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan i stället villkorsändra. Av den långfristiga skulden 6 283 828 kr förfaller till betalning mellan 2–5 år.

Not 18 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	18 516	18 516
Skuld sociala avgifter och skatter	1 263	8 828
Summa övriga skulder	19 779	27 344

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	8 735	8 779
Upplupna räntekostnader	43 717	25 042
Upplupna elkostnader	3 858	3 960
Upplupna värmekostnader	9 147	7 549
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 700
Upplupna styrelsearvoden	27 800	24 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	131 919	128 416
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	239 175	211 946

Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	13 913 000	13 913 000

Styrelsens underskrifter

Oskarshamn den dag som framgår av min elektroniska signering

Filip Löfgren

Ulla-Carin Martinsson

Kristofer Malmgren

Pär Jonasson

Rickard Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

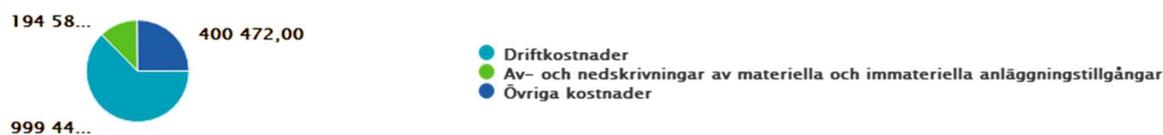
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	999 444	1 781 342
Övriga externa kostnader	100 134	85 519
Personalkostnader	95 734	258 190
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	194 580	194 580
Finansiella poster	204 604	128 660
Summa kostnader	1 594 496	2 448 292



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	28 946	0
Rabatt/återbäring från RB	-100	-1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	9 000
Städ extra	0	2 800
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	267 760
Hissbesiktning	8 635	5 225
Snö- och halkbekämpning	7 651	4 372
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	341
Rep bostäder utg för köpta tj	3 649	6 881
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	10 628	2 181
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	7 588	22 167
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	16 529	5 094
Rep install utg för köpta tj Värme	5 188	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	10 000
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	27 765
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	2 347
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2 791	9 674
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	2 772
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	37 660
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	79 692
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	27 039
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	46 057	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	293 923	37 265
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	569 703
UH installationer utg för köpta tj Övrigt	0	14 300
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	19 551
Fastighetsel	62 979	73 094
Uppvärmning	286 875	248 033
Vatten	66 329	82 417
Sophämtning	36 067	40 348
Extra sophämtning	0	313
Fastighetsförsäkring	33 970	28 903
Ersättningar till hyresgäster	0	4 365
Underhållsplanering	5 513	5 938
Övriga fastighetskostnader	0	39 432
Fastighetsskatt	41 610	40 667
Förbrukningsinventarier	4 834	1 946
Förbrukningsmaterial	23 564	51 350
Övriga kostnader för transportmedel	6 220	1 948
Summa driftkostnader	999 444	1 781 342



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	2 207 kr/kvm	2 207 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	0
Ersättningar till hyresgäster	0	2
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	29	33
Fastighetsförsäkring	15	13
Fastighetsskatt	19	18
Fastighetsskötsel extra	13	0
Förbrukningsinventarier	2	1
Förbrukningsmaterial	11	23
Försäkringsskador	0	0
Hissbesiktning	4	2
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	121
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	2	3
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	3	10
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	5	1
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	4
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	13
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	7	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	5
Rep install utg för köpta tj Värme	2	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Snö- och halkbekämpning	3	2
Sophämtning	16	18
Städ extra	0	1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	4
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	12
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	36
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	17
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	9
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	258
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	21	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	133	17
UH installationer utg för köpta tj Övrigt	0	6
Underhållsplanering	2	3
Uppvärmning	130	112
Vatten	30	37
Övriga fastighetskostnader	0	18
Övriga kostnader för transportmedel	3	1
Summa driftkostnader	452,85	807,13

RBF

Oskarshamnshus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Oskarshamnshus 3 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Oskarshamnhus nr 3 för år 2023-09-01 – 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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. Riskerna 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Oskarshamn nr 3 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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

Verifikat

Transaktion 09222115557532836713

Dokument

O-3ÅR 2024

Huvuddokument

30 sidor

Startades 2024-11-28 10:30:34 CET (+0100) av Mjellma
Neziri (MN)

Färdigställt 2024-12-15 13:54:11 CET (+0100)

Initierare

Mjellma Neziri (MN)

Riksbyggen

mjellma.neziri@riksbyggen.se

Signerare

Filip (F1)

Oskarshamnshus nr 3

filiplinden@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FILIP LINDÉN LÖFGREN"

Signerade 2024-12-05 18:06:56 CET (+0100)

Kristofer (K)

Oskarshamnshus nr 3

malmgren_kristofer@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristofer Mathias Malmgren"

Signerade 2024-11-28 10:49:00 CET (+0100)

Rickard (R)

Oskarshamnshus nr 3

rickedicko@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RICKARD GUSTAFSSON"

Signerade 2024-11-28 15:19:18 CET (+0100)

UllaCarin (U)

Oskarshamnshus nr 3

ucmartinsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULLA-CARIN MARTINSSON"

Signerade 2024-11-28 12:19:41 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557532836713

Pär (P)

RB

Par.Jonasson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pär Jonasson"

Signerade 2024-11-28 13:38:01 CET (+0100)

Franz (F2)

E&Y

franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Franz Robert Nicholas Lindström"

Signerade 2024-12-15 13:54:11 CET (+0100)

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>

