
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Oxelösundshus nr 2
Org nr: 719000-3470

2018-07-01 – 2019-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Oxelösundshus 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-12-16.

Föreningen har sitt säte i Oxelösunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst beroende på lägre underhålls- och driftkostnader.

Årets resultat ligger i paritet med budgeterat resultat.

Antagen resultatbudget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning efter fondförändring, då man har stora underhållskostnader och underhållsfonden inte räcker till för att täcka det budgeterade underhållet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 145% till 188%.

I resultatet ingår avskrivningar med 501 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 062 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Korkeken 11 i Oxelösunds kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 82 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1958.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Proinova.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	1
1 rum och kök	7
2 rum och kök	45
3 rum och kök	29

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Miljöhus	1
Antal lokaler	5
Antal garage	13
Antal p-platser	43

Total tomtarea 5 356 m²

Bostäder bostadsrätt 4 898 m²

Total bostadsarea 4 898 m²

Lokaler hyresrätt 424 m²

Total lokalarea 424 m²

Årets taxeringsvärde 27 906 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 25 442 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Nyköping. 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.

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 876 tkr och planerat underhåll för 101 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till ca 6 miljoner kr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 597 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 388 tkr (79 kr/år/kvm).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Fasad och tak	1985-1986
Stambyte	1997-1998
Fönsterbyte	2003-2004
Dränering husgrund	2009
Tvättstuga och källare	2014
Balkonger	2015
Stamspolning	2016
Markytor - uteplats	2016
Ventilation	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Byte av dörrar i styrelserum och övernattningsrum	101 032 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Josephine Bergman	Ordförande	2020
Malin Löf	Sekreterare	2020
Harri Bergman	Ledamot	2020
Glenn Karlsson	Ledamot	2019
Håkan Carlsson	Ledamot	2019
Conny Wester	Ledamot	2019
Elin Nilsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Haglund	Suppleant	2019
Johan Bergström	Suppleant	2019
Malin Lind	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annette Eriksson	Förtroendevald revisor	2019
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mycket av styrelsens tid och kraft har under året gått till att slåss för att få en omfattande vattenskada ersättningsbar från försäkringsbolaget. Efter överklagan blev hela skadan ersättningsbar bortsett från självriskan.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

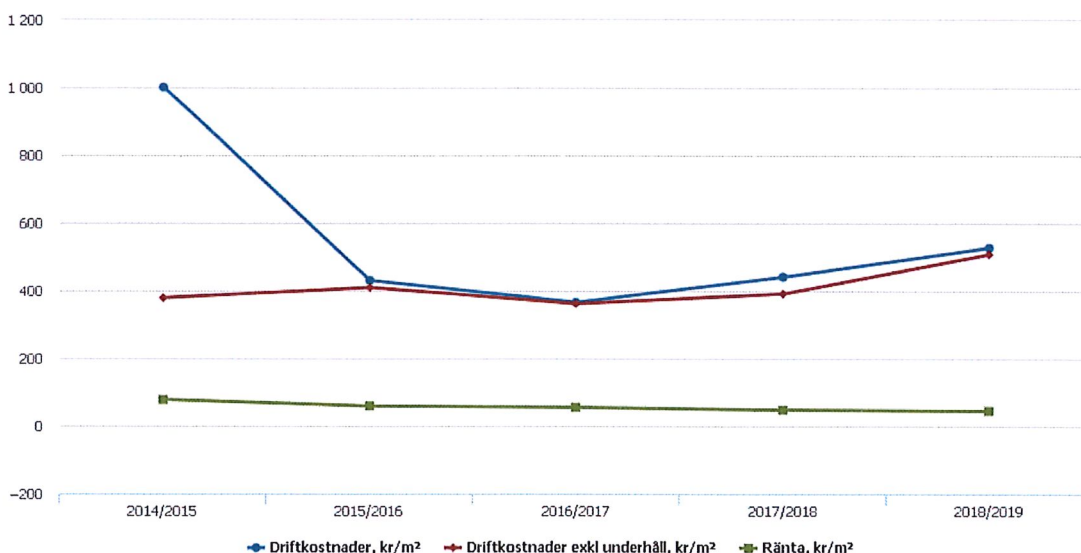
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-10-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften under verksamhetsåret uppgick i genomsnitt till 631 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	3 107	3 209	3 154	3 113	3 004
Resultat efter finansiella poster	562	426	594	288	-3 236
Resultat exklusive avskrivningar	1 062	927	1 248	941	-2 583
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	674	455	754	614	-2 903
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	79	87	93	61	60
Balansomslutning	15 393	14 717	15 538	15 960	16 330
Soliditet %	8	5	2	-2	-3
Likviditet %	188	145	185	166	136
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	631	633	631	625	601
Driftkostnader, kr/m ²	528	442	366	431	1 001
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	509	392	362	410	379
Ränta, kr/m ²	45	48	55	59	78
Lån, kr/m ²	2 420	2 470	2 829	2 889	3 005



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	244 038	895 396	-821 512	425 817
Disposition enl. årsstämmobeslut			425 817	-425 817
Reservering underhållsfond		388 000	-388 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-101 032	101 032	
Årets resultat				561 731
Vid årets slut	244 038	1 182 364	-682 663	561 731

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-395 694
Årets resultat	561 731
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-388 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	101 032
Summa	-120 932

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 120 932

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 106 984	3 209 457
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 177 283	480 396
Summa rörelseintäkter		4 284 267	3 689 853
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 809 630	-2 350 008
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 691	-78 593
Personalkostnader	Not 6	-90 683	-79 649
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-500 728	-500 973
Summa rörelsekostnader		-3 480 731	-3 009 224
Rörelseresultat		803 535	680 630
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		240	240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 044	-255 371
Summa finansiella poster		-241 804	-254 812
Resultat efter finansiella poster		561 731	425 817
Årets resultat		561 731	425 817

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 461 314	12 941 450
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	164 736	185 328
Summa materiella anläggningstillgångar		12 626 050	13 126 778
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
Summa anläggningstillgångar		12 628 550	13 129 278
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	21 329	21 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	893 472	42 863
Summa kortfristiga fordringar		914 801	64 436
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 849 185	1 523 273
Summa kassa och bank		1 849 185	1 523 273
Summa omsättningstillgångar		2 763 985	1 587 709
Summa tillgångar		15 392 535	14 716 987

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	244 038	244 038	
Fond för yttre underhåll	1 182 364	895 396	
Summa bundet eget kapital	1 426 402	1 139 434	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-682 663	-821 512	
Årets resultat	561 731	425 817	
Summa fritt eget kapital	-120 932	-395 694	
Summa eget kapital	1 305 471	743 739	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 615 379	12 881 443
Summa långfristiga skulder		12 615 379	12 881 443
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	266 064	266 064
Leverantörsskulder		203 606	71 346
Övriga skulder		333 412	288 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	668 604	465 725
Summa kortfristiga skulder		1 471 686	1 091 804
Summa eget kapital och skulder		15 392 535	14 716 987

10

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stambyte	Linjär	2037
ROT-åtgärd	Linjär	2017
Fönsterbyte	Linjär	2043
Tvättstugor	Linjär	2033
Balkonger	Linjär	2054
Installationer - passersystem	Linjär	2027

Mark är inte föremål för avskrivningar.

AL

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 089 436	3 098 425
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder*	-95 833	-4 167
Hyror, lokaler	36 116	36 116
Hyror, garage	41 412	41 412
Hyror, p-platser	63 120	64 340
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-30 000	-30 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 927	-3 329
Rabatter	6 000	6 000
Elavgifter	660	660
Summa nettoomsättning	3 106 984	3 209 457

* Korrigering av fel i föregående års bokslut

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Balkonginglasning	466 920	466 920
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 394	10 777
Inkassointäkter	968	2 015
Övriga rörelseintäkter	10 880	684
Försäkringsersättningar	686 121	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 177 283	480 396

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-101 032	-261 770
Reparationer	-876 415	-117 267
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-87 260	-79 420
Försäkringspremier	-83 627	-75 456
Kabel- och digital-TV	-96 055	-94 281
Återbäring från Riksbyggen	10 600	8 375
Serviceavtal	0	-4 755
Obligatoriska besiktningar	-20 589	-56 646
Snö- och halkbekämpning	-66 213	-37 659
Förbrukningsinventarier	-20 658	-78 085
Vatten	-242 387	-229 100
Fastighetsel	-100 855	-94 054
Uppvärmning	-468 593	-473 514
Sophantering och återvinning	-111 468	-104 508
Förvaltningsarvode drift	-545 078	-651 870
Summa driftkostnader	-2 809 630	-2 350 008

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-20 014	-5 600
Lokalkostnader	-300	0
Företagsförsäkringar	-999	0
Arvode, yrkesrevisorer	-14 500	-24 500
Övriga förvaltningskostnader	-14 479	-9 613
Inkassoavgifter	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 626	-14 802
Representation	-998	0
Kontorsmateriel	-4 730	-7 189
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-5 283
Medlems- och föreningsavgifter	-7 380	-3 690
Bankkostnader	-2 840	-3 560
Övriga externa kostnader	-375	-4 358
Summa övriga externa kostnader	-79 691	-78 593

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 680	0
Styrelsearvoden	-20 000	-18 500
Sammanträdesarvoden	-50 700	-39 650
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-156	-4 270
Pensionskostnader	-200	0
Sociala kostnader	-17 947	-17 229
Summa personalkostnader	-90 683	-79 649

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-480 136	-480 381
Avskrivning Installationer	-20 592	-20 592
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-500 728	-500 973

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 831 305	2 831 305
Mark	369 356	369 356
Tillkommande utgifter	21 875 359	21 875 359
	25 076 020	25 076 020
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 076 020	25 076 020
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 831 305	-2 831 305
Tillkommande utgifter	-9 303 265	-8 822 884
	- 12 134 570	- 11 654 189
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-480 136	-480 381
	- 480 136	- 480 381
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 12 614 706	- 12 134 570
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 461 314	12 941 450
Varav		
Mark	369 356	369 356
Tillkommande utgifter	12 091 958	12 572 094
Taxeringsvärden		
Bostäder	27 400 000	25 000 000
Lokaler	506 000	442 000
Totalt taxeringsvärde	27 906 000	25 442 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 052 000</i>	<i>19 839 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 854 000</i>	<i>5 603 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Installationer	531 014	325 094
	531 014	325 094
Årets anskaffningar		
Installationer	0	205 920
	0	205 920
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	531 014	531 014
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-345 686	-325 094
	- 345 686	- 325 094
Årets avskrivningar		
Installationer	-20 592	-20 592
	- 20 592	- 20 592
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-276 278	-255 686
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 366 278	- 345 686
Restvärde enligt plan vid årets slut	164 736	185 328
Varav		
Installationer	164 736	185 328

Not 10 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	17 229	25 069
Skattekonto	2 679	2 679
Avgifts- och hyresfordringar	1 421	-6 175
Summa övriga fordringar	21 329	21 573

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	45 229	38 398
Förutbetalda driftkostnader	1 211	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 276	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 634	4 465
Upplupen försäkringsersättning	686 121	
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	893 472	42 863

④

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	12 881 443	13 147 507
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-266 064	-266 064
Långfristig skuld vid årets slut	12 615 379	12 881 443

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,00%	2019-09-30	4 608 349,00	99 996,00	4 508 353,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2020-04-30	2 550 496,00	65 396,00	2 485 100,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2021-06-01	840 984,00	8 672,00	832 312,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2021-09-30	3 647 678,00	92 000,00	3 555 678,00
STADSHYPOTEK	2,84%	2028-04-30	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
Summa			13 147 507,00	266 064,00	12 881 443,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 266 064 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Under nästakommande femårsperiod ska föreningen amortera 1 330 320 kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	18 000	18 000
Upplupna räntekostnader	14 553	15 885
Upplupna elkostnader	6 820	5 952
Upplupna vattenavgifter	21 917	21 814
Upplupna värmekostnader	21 093	21 342
Upplupna kostnader för renhållning	11 900	9 148
Upplupna revisionsarvoden	14 500	15 770
Upplupna styrelsearvoden	66 126	59 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	187 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	306 195	298 815
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	668 604	465 725

Not Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
Panter	17 886 000	17 886 000

10

Styrelsens underskrifter

Oxelösund 2019-09-13
Ort och datum

Josephine Bergman
Josephine Bergman

Malin Löf
Malin Löf

Harri Bergman
Harri Bergman

Glenn Karlsson
Glenn Karlsson

Håkan Carlsson
Håkan Carlsson

Conny Wester
Conny Wester

Elin Nilsson, Riksbyggen
Elin Nilsson, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/10 2019 13/9-2019

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Annette Eriksson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Oxelösundshus 2
Org. nr. 719000-3470

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 samt av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 9 oktober 2019

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Riksbyggens bostadsrättsförening
Oxelösundshus nr 2, organisationsnummer 719000-3470.

Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening
Oxelösundshus nr 2 för räkenskapsåret 2017-07-01 till 2018-06-30. Granskningen har utförts enligt god
sed för detta slag av granskning.

Uttalanden

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk
synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte
anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping 2018-09-13



Annette Eriksson
Föreningsrevisor

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).

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.

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.

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldtyngd 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 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Oxelösundshus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Oxelösundshus 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

