

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Oxhagen 1
Org nr: 7164240116



Medlemsvinst

RBF Oxhagen 1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 600 kronor i återbäring samt 288 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Oxhagen 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-09-01 till 2022-08-31

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 ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

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 1990-06-07. Nuvarande stadgar registrerades 2019-06-12.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket främst beror på högre kostnader för underhåll i föreningen.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst till följd av högre underhållskostnader. Räntekostnaderna ligger i linje med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 20% till 194%.

I resultatet ingår avskrivningar med 244 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 227 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Smörsoppen 1 i Strängnäs kommun med därpå uppförd byggnad med 18 lägenheter uppförda upplåtna med bostadsrätt.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	6
4 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal carportar	18
Antal p-platser	2

Total tomtarea	2 552 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 561 m ²
Årets taxeringsvärde	17 506 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 316 000 kr

Riksbyggens kontor i Eskilstuna har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Eskilstuna. 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 37 tkr och planerat underhåll för 110 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2022.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Undercentral och ventilation	109 999

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Renlund	Ordförande	2024
Kristina Wallin	Sekreterare	2023
Sören Bjurling	Ledamot	2023
Olga Nylander	Ledamot	2023
Kristian Segerstedt	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Harriet Jakobson	Suppleant	2023
Niklas Ascanius	Suppleant	2023
Johanna Dris	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB Eskilstuna	Auktoriserad revisor 2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer.

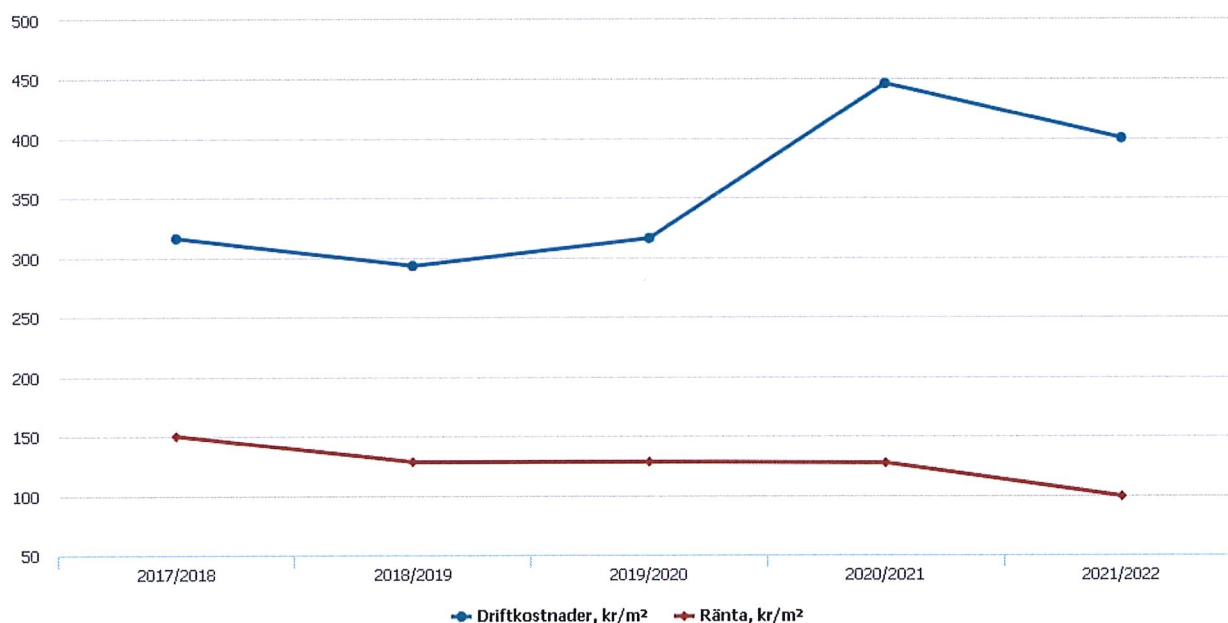
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-10-01.

Årsavgiften för 2021-2022 uppgick i genomsnitt till 614 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	1 120	1 032	1 104	1 108	1 109
Resultat efter finansiella poster	-17	-107	62	82	-1
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	127	33	203	223	140
Balansomslutning	14 054	14 625	14 828	14 679	14 711
Soliditet %	28	27	28	28	27
Likviditet %	194	127	341	409	214
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	614	563	614	614	614
Bränsletillägg, kr/m ²	90	90	90	90	90
Driftkostnader, kr/m ²	400	446	316	293	316
Ränta, kr/m ²	99	127	128	128	150
Underhållsfond, kr/m ²	163	169	154	149	101
Skuldkvot %	8,67	9,13			



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 (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 619 999	264 538	223 971	-107 276
Disposition enl. årsstämmobeslut			-107 276	107 276
Reservering underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-109 999	109 999	
Årets resultat				-16 804
Vid årets slut	3 619 999	254 539	126 694	-16 804

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	116 694
Årets resultat	-16 804
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	109 999
Summa	109 889

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	109 889
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01	2020-09-01
		2022-08-31	2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 119 541	1 032 439
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 854	107 615
Summa rörelseintäkter		1 124 395	1 140 054
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-624 455	-695 918
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 503	-70 800
Personalkostnader	Not 6	-41 170	-41 170
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-243 868	-240 711
Summa rörelsekostnader		-987 996	-1 048 599
Rörelseresultat		136 399	91 455
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		288	288
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	564	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-154 055	-199 019
Summa finansiella poster		-153 203	-198 731
Resultat efter finansiella poster		-16 804	-107 276
Årets resultat		-16 804	-107 276

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	13 271 130	13 511 841
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	34 733	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 305 863	13 511 841
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		13 308 863	13 514 841
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	9 170	9 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	47 055	35 085
Summa kortfristiga fordringar		56 225	44 197
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	689 339	1 065 793
Summa kassa och bank		689 339	1 065 793
Summa omsättningstillgångar		745 564	1 109 991
Summa tillgångar		14 054 426	14 624 832

Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 619 999	3 619 999	
Fond för yttre underhåll	254 539	264 538	
Summa bundet eget kapital	3 874 538	3 884 537	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	126 693	223 971	
Årets resultat	-16 804	-107 276	
Summa fritt eget kapital	109 889	116 694	
Summa eget kapital	3 984 428	4 001 232	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 685 161	5 184 565
Summa långfristiga skulder		9 685 161	5 184 565
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	60 000	5 220 596
Leverantörsskulder	Not 17	142 079	46 279
Övriga skulder	Not 18	-4 926	7 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	187 685	164 528
Summa kortfristiga skulder		384 838	5 439 035
Summa eget kapital och skulder		14 054 426	14 624 832

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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	80
Anslutningsavgifter, Bredband	Linjär	Avskriven
Laddstolpe	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	958 872	878 966
Hyror, p-platser	4 800	4 800
Hyror, övriga	4 413	8 573
Bränsleavgifter, bostäder	140 100	140 100
Elavgifter	11 356	0
Summa nettoomsättning	1 119 541	1 032 439

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga ersättningar	4 799	1 656
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-1
Övriga rörelseintäkter	60	360
Försäkringsersättningar	0	105 600
Summa övriga rörelseintäkter	4 854	107 615

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-109 999	-75 770
Reparationer	-37 253	-213 117
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-27 342	-26 262
Försäkringspremier	-25 038	-23 222
Kabel- och digital-TV	-30 032	-29 242
Återbäring från Riksbyggen	600	600
Serviceavtal	-4 148	0
Obligatoriska besiktningar	-6 988	-19 410
Snö- och halkbekämpning	-20 342	-14 835
Förbrukningsinventarier	-7 187	-1 577
Vatten	-73 372	-46 537
Fastighetsel	-49 928	-41 413
Uppvärmning	-137 111	-131 102
Sophantering och återvinning	-33 470	-33 075
Förvaltningsarvode drift	-62 846	-40 956
Summa driftskostnader	-624 455	-695 918

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-51 913	-50 348
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-2 675	-1 663
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 133	-2 849
Kontorsmateriel	-1 438	-1 520
Medlems- och föreningsavgifter	-1 620	-1 620
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-78 503	-70 800

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-32 000	-32 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-7 670	-7 670
Summa personalkostnader	-41 170	-41 170

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-240 711	-240 711
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 158	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-243 868	-240 711

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	564	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	564	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-154 055	-199 019
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-154 055	-199 019

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	19 838 567	19 838 567
Mark	1 050 000	1 050 000
Anslutningsavgifter	145 863	145 863
	21 034 430	21 034 430
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 034 430	21 034 430

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-7 376 726	-7 136 016
Anslutningsavgifter	-145 863	-145 863
	-7 522 589	-7 281 879
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-240 711	-240 711
	-240 711	-240 711
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 763 300	-7 522 590

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav		
Byggnader	12 221 130	12 461 841
Mark	1 050 000	1 050 000

Taxeringsvärden

Bostäder	17 506 000	14 316 000
Totalt taxeringsvärde	17 506 000	14 316 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 800 000</i>	<i>11 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 706 000</i>	<i>3 316 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	22 114	22 114
	22 114	22 114
Årets anskaffningar		
Laddstolpe	37 890	0
	37 890	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 004	22 114
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-22 114	-22 114
	-22 114	-22 114
Årets avskrivningar		
Laddstolpe	-3 158	0
Inventarier och verktyg	0	0
	-3 158	0
Ackumulerade avskrivningar		
Laddstolpe	-3 158	0
Inventarier och verktyg	-22 114	-22 114
	-25 272	-22 114
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 272	-22 114
Restvärde enligt plan vid årets slut	-34 733	0
Varav		
Laddstolpe	-34 733	0
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga fordringar	3 000	3 000
Summa andra långfristiga fordringar	3 000	3 000

Not 13 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattefordringar	5 801	6 881
Skattekonto	2 231	2 231
Fordringar hos leverantörer	1 138	0
Summa övriga fordringar	9 170	9 112

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	564	0
Förutbetalda försäkringspremier	8 351	8 335
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 475	16 965
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 187	9 785
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 478	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 055	35 085

Not 15 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Transaktionskonto	689 339	1 065 793
Summa kassa och bank	689 339	1 065 793

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	9 745 161	10 405 161
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-60 000	-5 220 596
Långfristig skuld vid årets slut	9 685 161	5 184 565

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,17%	2026-09-01	5 784 565,00		600 000,00	5 184 565,00
STADSHYPOTEK	3,15%	2027-06-01	4 605 596,00		60 000,00	4 560 596,00
Summa			9 790 161,00	615 000,00	660 000,00	9 745 161,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 60 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 240 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 445 161 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	142 079	46 279
Summa leverantörsskulder	142 079	46 279

Not 18 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	2 162	2 162
Skuld för moms	-7 088	0
Clearing	0	5 470
Summa övriga skulder	-4 926	7 632

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	50 512	49 109
Upplupna elkostnader	4 180	3 220
Upplupna vattenavgifter	6 420	6 449
Upplupna värmekostnader	6 378	5 851
Upplupna kostnader för renhållning	2 510	2 884
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 497	3 844
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	93 189	93 171
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	187 685	164 528

Not Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	12 863 000	12 863 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Strängnäs 22/1/28
Ort och datum

Håkan Renlund

Håkan Renlund

Kristina Wallin

Kristina Wallin

Olga Nylander

Olga Nylander

Sören Bjurling

Sören Bjurling

Kristian Segerstedt

Kristian Segerstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/1-2023

KPMG AB

Denice Nyström

Denice Nyström
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Oxhagen 1, org. nr 716424-0116

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Oxhagen 1 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisorssed 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 utvärderar, 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 huruvida 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. Risken 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 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 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 för RBF Oxhagen 1 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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, 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Eskestuna den 27/1-2023

KPMG AB



Denice Nyström

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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 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.

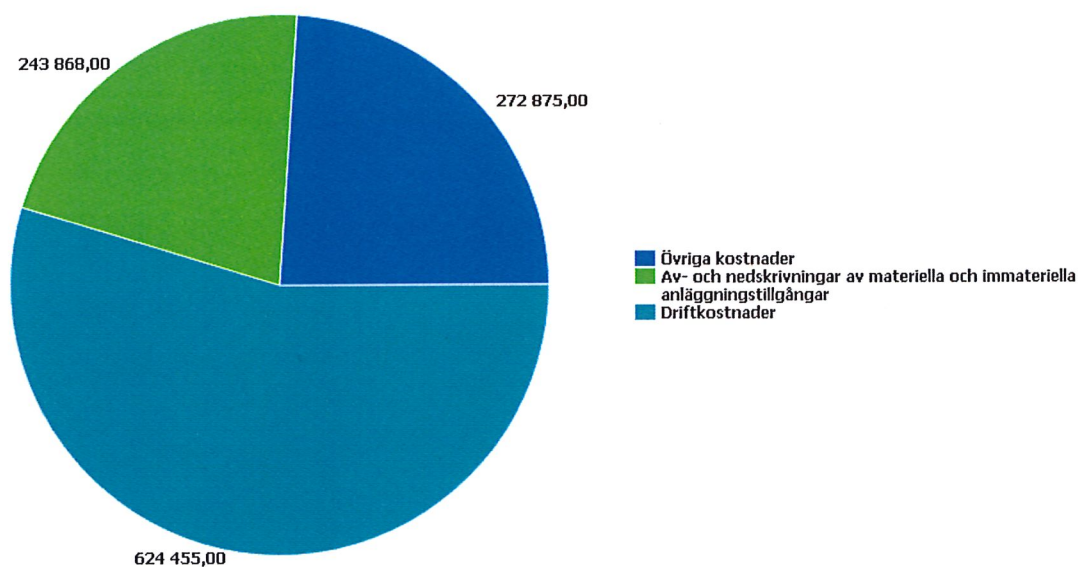
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

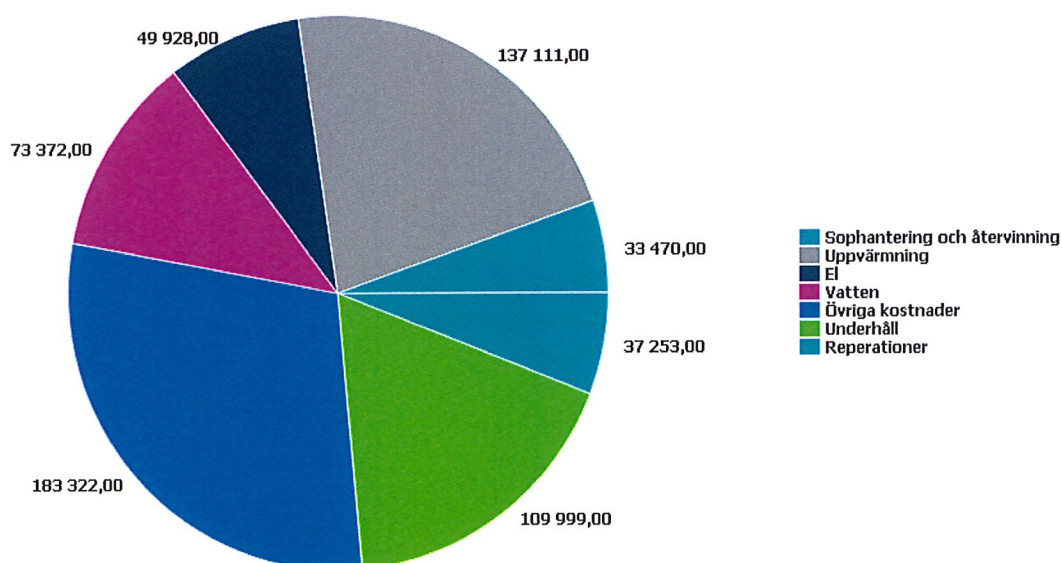
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	624 455	695 918
Övriga externa kostnader	78 503	70 800
Personalkostnader	41 170	41 170
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	243 868	240 711
Finansiella poster	153 203	198 731
Summa kostnader	1 141 198	1 247 330



Driftkostnadsfördelning



RBF Oxhagen 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Oxhagen 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

