

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RB BRF Ösmohus 1
Org nr: 716419-4636



Dagordning § 59

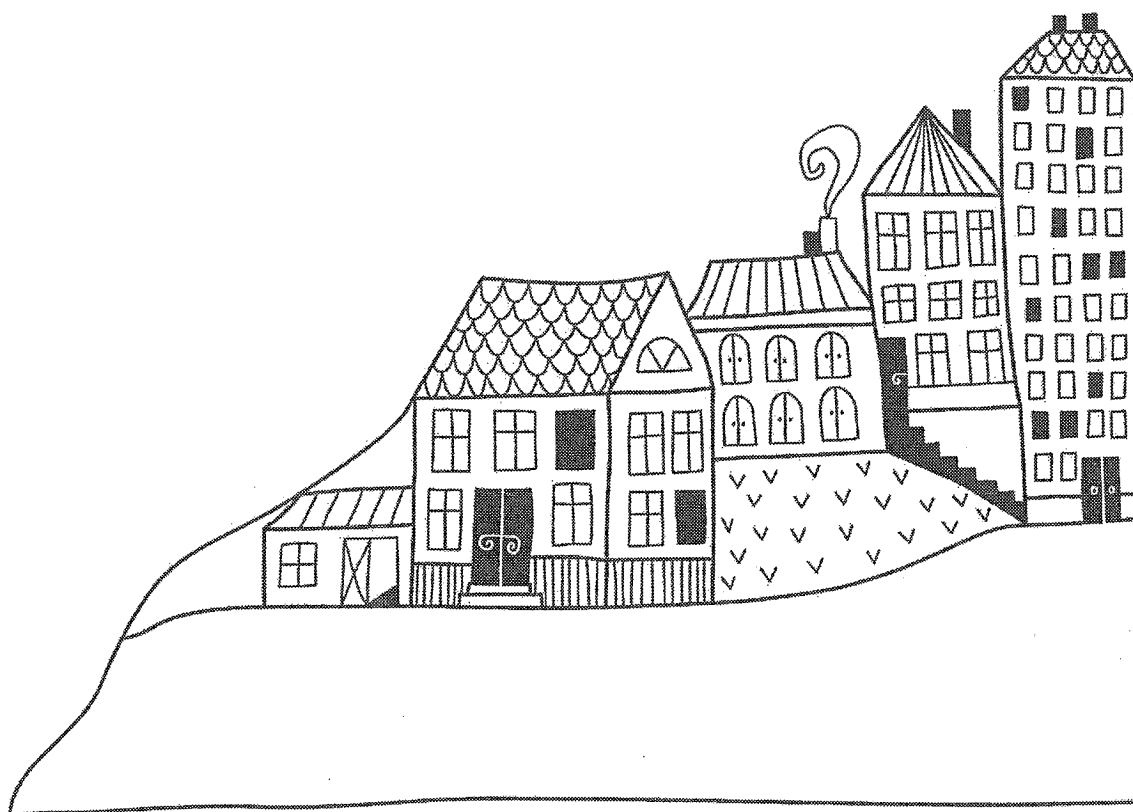
Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Bilagor
Nyckeltal
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ösmohus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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.

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

Föreningen har sitt säte i Nynäshamn kommun.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år och beror främst på ökade underhåll- och reparationskostnader samt ökade elkostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 651 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 442 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector försäkring

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 18 852 m²

Total bostadsarea 5 267 m²

Årets taxeringsvärde 47 800 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 40 200 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Kabel-TV	ComHem AB

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 163 tkr och planerat underhåll för 4 904 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 801 tkr per år. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 336 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 533 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 879 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Bergvärmeinstallation	2008
Kulvertbyte	2008
Målning fönster	2010
Fasad- och taktvätt	2013
Ventilation	2014
Styr- och reglerutrustning	2016
Takreivering	2016-2018
Byte vattenutkastare	2017
Byte värmepumpar	2017
Förbättring belysning	2017-2018

19

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Fasadmålning	2 007	Pågår under 2019
Byte värmepump och termostatventiler	107	
Rengöring och justering av frånluftsventilation	216	
Elcentral	47	
Låssystem	300	
Byte altandörr	18	
Takreovering	2 209	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadmålning	2018-2019	Färdigställs 2019
Dörrar	2020	
Värmesystem	2020	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henrik Wingmyr	Ordförande	2020
Åse Lundblad	Sekreterare	2020
Annelie Backhaus (t.o.m 2019-06-18)	Ledamot	2019
Susanne Ohlsen Lamb	Ledamot	2019
Berndt Rask	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Nyqvist	Suppleant	2020
Rickard Skoog	Suppleant	2019
Bernhard Backhaus (t.o.m. 2019-06-18)	Suppleant	2020
Ann-Kristine Andersson	Suppleant Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2019
Anders Claesson	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Adler	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Adler	2019
Roger Åman	2019

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 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-07-01 då den höjdes med 3%.

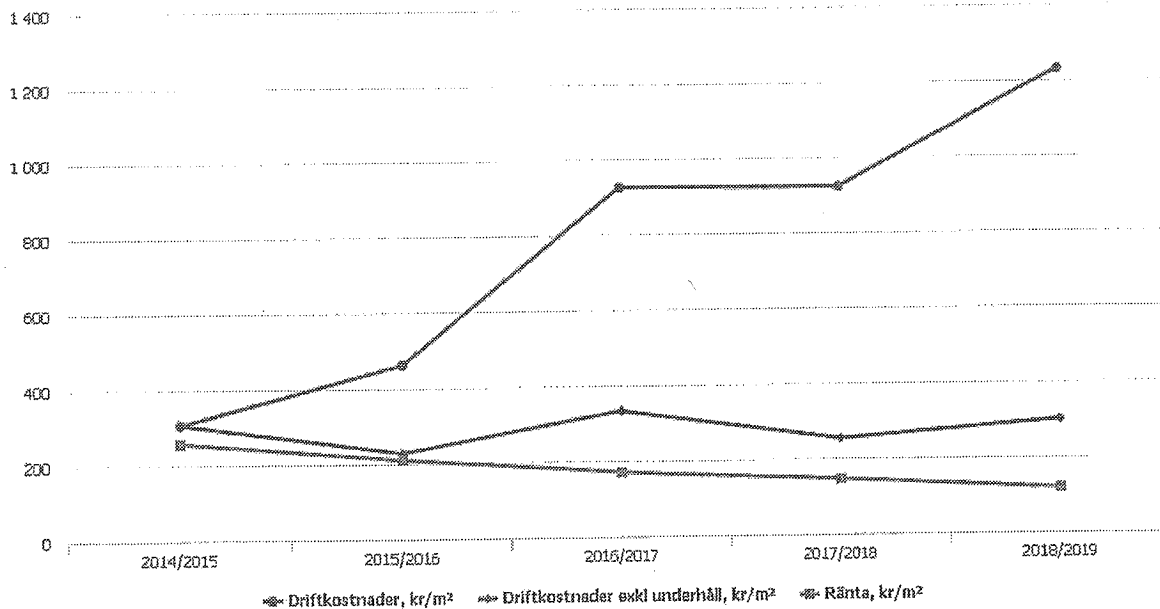
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning fr o m 2019-07-01 med 2%.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 787 kr/m²/år.

Föreningen har sedan 2018-01-01 ett elhandelsavtal med Telge Energi.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	4 891	4 974	5 009	4 929	4 778
Resultat efter finansiella poster	-3 092	-1 624	-1 768	471	873
Resultat exklusive avskrivningar	-2 441	-999	-1 143	1 096	1 499
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-3 320	-1 878	-2 022	217	645
Avsättning till underhållsfond kr/m²	167	167	167	167	162
Balansomslutning	48 628	50 665	52 981	55 474	48 261
Kassaflöde, indirekt metod	-1 561	-1 740	-1 961	7 838	1 063
Soliditet %	14	20	22	24	27
Likviditet %	193	455	505	539	264
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	787	764	764	764	746
Bränsletillägg, kr/m²	90	90	90	90	90
Driftkostnader, kr/m²	1 231	922	925	461	306
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	300	254	333	228	306
Ränta, kr/m²	119	147	171	210	257
Underhållsfond, kr/m²	0	0	238	473	540
Lån, kr/m²	7 371	7 466	7 560	7 655	6 516
Skuldkvot %	7,56	7,85	7,93	8,17	7,18

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 351 999	0	2 398 271	-1 624 291
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 624 291	1 624 291
Reservering underhållsfond		879 000	-879 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-879 000	879 000	
Årets resultat				-3 092 648
Vid årets slut	9 351 999	0	773 980	-3 092 648

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	773 979
Årets resultat	-3 092 648
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-879 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	879 000
Summa	-2 318 669

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 2 318 669

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

19

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 891 618	4 767 966
Övriga rörelseintäkter	Not 3	241 512	243 689
Summa rörelseintäkter		5 133 130	5 011 655
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 482 313	-4 853 716
Övriga externa kostnader	Not 5	-343 440	-300 963
Personalkostnader	Not 6	-142 244	-111 640
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-650 668	-625 641
Summa rörelsekostnader		-7 618 665	-5 891 960
Rörelseresultat		-2 485 534	-880 306
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 880	2 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 281	27 981
Räntekostnader och liknande resultatposter		-629 275	-774 846
Summa finansiella poster		-607 114	-743 986
Resultat efter finansiella poster		-3 092 648	-1 624 291
Årets resultat		-3 092 648	-1 624 291

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	41 843 836	42 416 277
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	438 046	266 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	142 740
Summa materiella anläggningstillgångar		42 281 882	42 825 017
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	30 000	30 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 000	30 000
Summa anläggningstillgångar		42 311 882	42 855 017
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-99	0
Övriga fordringar	Not 13	3 555	3 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	138 538	70 565
Summa kortfristiga fordringar		141 994	74 120
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 175 013	7 735 835
Summa kassa och bank		6 175 013	7 735 835
Summa omsättningstillgångar		6 317 007	7 809 954
Summa tillgångar		48 628 889	50 664 971

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	9 351 999	9 351 999	
Summa bundet eget kapital	9 351 999	9 351 999	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	773 979	2 398 271	
Årets resultat	-3 092 648	-1 624 291	
Summa fritt eget kapital	-2 318 669	773 979	
Summa eget kapital	7 033 330	10 125 978	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	38 320 875	38 820 875
Summa långfristiga skulder		38 320 875	38 820 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	500 000	500 000
Leverantörskulder		155 205	632 148
Skatteskulder		6 687	5 035
Övriga skulder	Not 17	5 839	46 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 606 953	534 645
Summa kortfristiga skulder		3 274 684	1 718 118
Summa eget kapital och skulder		48 628 889	50 664 971

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 092 648	-1 624 291
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	650 668	625 641
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 441 980	-998 650
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-67 875	93 369
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 556 566	-191 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-953 289	-1 097 174
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-107 533	-142 740
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-107 533	-142 740
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-500 000	-500 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	- 1 560 821	- 1 739 914
Likvidamedel vid årets början	7 735 834	9 475 748
Likvidamedel vid årets slut	6 175 013	7 735 834

Upplysning om betalda räntor
För erhållen och betald ränta se notförteckning

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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	102
Bergvärme	Linjär	15
Fiberinstallation	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 145 796	4 025 112
Hyror, p-platser	186 000	186 581
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 700	-3 400
Bränsleavgifter, bostäder	474 168	474 168
Vattenavgifter	87 354	85 505
Summa nettoomsättning	4 891 618	4 767 966

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga avgifter	205 920	205 920
Övriga ersättningar	16 192	8 064
Fakturerade kostnader	1 260	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Övriga rörelseintäkter	18 140	9 543
Försäkringsersättningar	0	19 621
Summa övriga rörelseintäkter	241 512	243 689

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-4 904 220	-3 516 646
Reparationer	-162 912	-62 122
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 620	-80 220
Försäkringspremier	-61 935	-58 181
Kabel- och digital-TV	-50 548	-76 271
Återbäring från Riksbyggen	3 800	3 875
Obligatoriska besiktningar	-10 875	-11 250
Snö- och halkbekämpning	-87 747	-86 314
Förbrukningsinventarier	-32 260	-24 164
Fordons- och maskinkostnader	-10 466	0
Vatten	-338 386	-344 075
El, fast del	-327 461	-204 879
El, rörlig del	-232 850	-210 206
Sophantering och återvinning	-104 877	-88 761
Förvaltningsarvode drift	-78 955	-94 502
Summa driftkostnader	-6 482 313	-4 853 716

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-205 217	-200 773
IT-kostnader	-2 274	-1 576
Arvode, yrkesrevisor	-21 975	-22 250
Övriga förvaltningskostnader	-46 605	-44 203
Kreditupplysningar	-2 490	-480
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 645	-8 512
Telefon och porto	-3 430	-3 832
Medlems- och föreningsavgifter	-3 000	-3 000
Bankkostnader	-1 254	-2 056
Advokat och rättegångskostnader	-41 425	-5 500
Övriga externa kostnader	-3 125	-8 781
Summa övriga externa kostnader	-343 440	-300 963

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-62 500	-39 315
Sammanträdesarvoden	-22 175	-32 095
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 712	-5 150
Övriga kostnadsersättningar	-2 319	-9 199
Utbildning	-16 630	-1 500
Sociala kostnader	-29 907	-24 381
Summa personalkostnader	-142 244	-111 640

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-572 441	-572 441
Avskrivning Installationer	-78 227	-53 200
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-650 668	-625 641

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 880	2 880
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 880	2 880

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	68 692 864	68 692 864
	68 692 864	68 692 864
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 692 864	68 692 864

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-26 276 587	-25 704 146
	-26 276 587	-25 704 146

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 26 849 028	- 26 276 587
--	---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	41 843 836	42 416 277
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	41 843 836	42 416 277
-----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	47 800 000	40 200 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	38 000 000	31 000 000
--	-------------------	-------------------

varav mark

	9 800 000	9 200 000
--	------------------	------------------

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	15 393	15 393
Bergvärme	798 000	798 000
Fiberinstallation	250 273	0
	1 063 666	813 393
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 063 666	813 393
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-15 393	-15 393
Bergvärme	-532 000	-478 800
Fiberinstallation	0	0
	- 547 393	- 494 193
Årets avskrivningar		
Bergvärme	-53 200	-53 200
Fiberinstallation	-25 027	0
	- 78 227	- 53 200
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-15 393	-15 393
Bergvärme	-585 200	-532 000
Fiberinstallation	-25 027	0
	- 625 620	- 547 393
Restvärde enligt plan vid årets slut	438 046	266 000
Varav		
Bergvärme	212 800	266 000
Fiberinstallation	225 246	0

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets slut	0	142 740

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Andra långfristiga fordringar	30 000	30 000
Summa andra långfristiga fordringar	30 000	30 000

Not 13 Övriga fordringar	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	3 555	3 555
Summa övriga fordringar	3 555	3 555

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	8 739	12 403
Förutbetalda försäkringspremier	50 655	44 449
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 811	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 334	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	13 713
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 538	70 565

Not 15 Kassa och bank	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	6 512	6 512
Bankmedel	5 283 573	6 560 881
Transaktionskonto	884 928	1 168 442
Summa kassa och bank	6 175 013	7 735 835

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	38 820 875	39 320 875
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	38 320 875	38 820 875

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,39%	2020-01-21	643 036,00	0,00	100 000,00	543 036,00
SBAB	1,23%	2020-07-02	2 663 781,00	0,00	400 000,00	2 263 781,00
SBAB	1,66%	2021-02-19	14 678 544,00	0,00	0,00	14 678 544,00
SBAB	1,98%	2022-12-09	14 835 514,00	0,00	0,00	14 835 514,00
SBAB	1,40%	2023-05-10	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
Summa			39 320 875,00	0,00	500 000,00	38 820 875,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 500 000 kr årligen

Föreningen har tagit upp ett nytt lån 2019-08-30 motsvarande 2 000 000 kr för målningsarbetet. *M*

Not 17 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skuld för moms	5 404	2 386
Skuld sociala avgifter och skatter	435	43 364
Avräkning hyror och avgifter	0	540
Summa övriga skulder	5 839	46 290

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	60 439	55 176
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 007 000	27 932
Upplupna elkostnader	13 410	15 122
Upplupna vattenavgifter	0	5 504
Upplupna revisionsarvoden	22 350	22 000
Upplupna styrelsearvoden	113 645	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	390 109	408 911
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 606 953	534 645

Not 19 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	40 641 000	40 641 000
I eget förvar	16 837 000	16 837 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

14

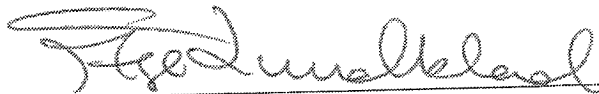
Styrelsens underskrifter

Osno 2019-09-24


Ort och datum



Henrik Wigmyr



Åse Lundblad



Susanne Ohlsen Lamb



Berndt Rask

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-08

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Anders Claesson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ösmohus nr 1 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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

MA

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.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ösmohus nr 1 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ösmo 2019-10-08



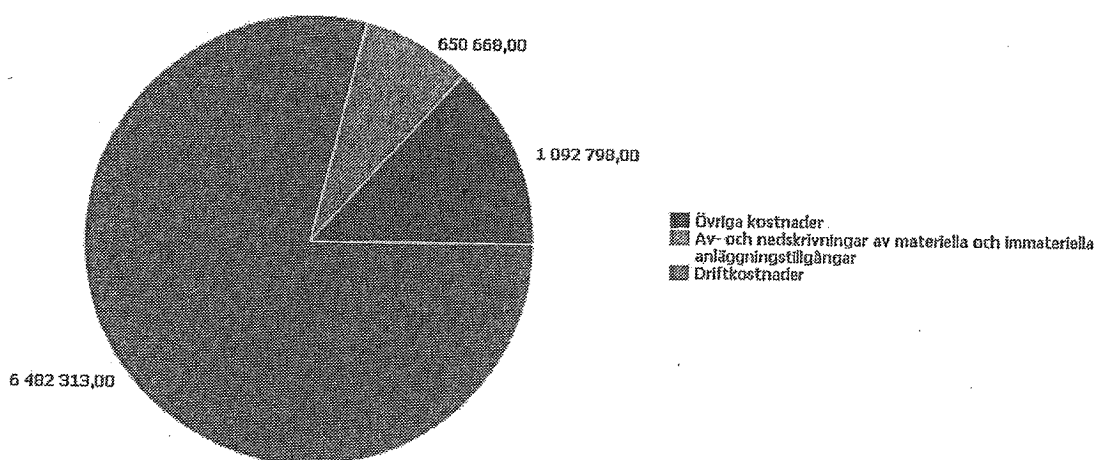
Per Engzell
Auktoriserad revisor



Anders Claesson
Revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-06-30	2018-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 482 313	4 853 716
Övriga externa kostnader	343 440	300 963
Personalkostnader	142 244	111 640
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	650 668	625 641
Finansiella poster	607 114	743 986
Summa kostnader	8 225 778	6 635 946



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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Ösmohus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Ösmohus 1 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

