



Riksbyggens Brf Oxbacken 1
Org nr 716412-1555

Årsredovisning
1/1 2023 - 31/12 2023

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Oxbacken 1

Tid: **Onsdagen den 17 april 2024 kl. 19:00**

Lokal: **Restaurangen, Oxbackens servicehus**

- 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, 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 auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 1. Fråga om antagande av nya stadgar (första beslutet)
 2. Styrelsens förslag om införande av IMD (individuell mätning och debitering av el)
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Medlemsvinst

RB BRF Oxbacken 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 11 900 kronor i återbäring samt 4 350 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Oxbacken 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-11-01. Nuvarande stadgar registrerades 2019-04-08.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 136% till 71%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 317 % till 314 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 410 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -34 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Karin 8 i Västerås kommun. På fastigheten har det år 1985 uppförts ett bostadshus inrymmande 145 lägenheter, varav 57 st innehas med bostadsrätter som ägs av privatpersoner. Övriga 88 bostadsrätter ägs av Västerås stad varav 82 av tillhörande lägenheter hyrs ut som servicelägenheter. Fastigheten är belägen på Oxbacksgatan 3-9 samt Jakobsbergsgatan 4 och 10.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i RB-försäkring/Proinova via Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren medan bostadsrättslillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	65	
2 rum och kök	51	
2 rum och kokvrå	8	
3 rum och kök	12	
4 rum och kök	9	

8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	4	Dagcentral, förskola, servicehus och inackorderingshem
Antal p-platser	8	

Total bostadsarea	8 742 m ²
Total lokalarea	1 757 m ²
Årets taxeringsvärde	150 589 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	150 589 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsskötsel, teknisk- och ekonomisk förvaltning
ISS Facility Service AB	Lokalvård
Kone AB	Hissar
Tele2	Bredband
Mälarenergi	El, fjärrvärme och vatten
RB Brf Västeråshus 32	Del i parkeringsanläggning
Tele2	Kabel-TV
Anticimex	Sanering
Besam	Dörröppnare

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 414 tkr och planerat underhåll för 4 303 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2023. Enligt planen uppgår den eviga underhållskostnaden till 344 kr/kvm (bostadsyta). Avsättning har skett med 400 kr/kvm (bostadsyta).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning

År

Ventilation (inkl. byte av spiskåpor	2012
Renovering av vinkelrännor på tak	2013
Takrenovering	2015
Fasadarbeten	2016
Elcentraler i lägenheter	2016
Balkongrenovering	2017
Huskropp utvändigt, puts samt målning tak	2017
Badrumsrenovering	2018
Nya tvättmaskiner	2018
Elcentralbyte	2018
Ombyggnad av miljörum	2019
Spolning och filmning av stammar	2019
Nytt yttertak	2020
Nytt passagesystem	2020
Nya tvättmaskiner	2021
Nödtelefoner i hissar	2021
Rörinfodringar	2022

Årets utförda underhåll
Beskrivning

Belopp

Gemensamma utrymmen; ny tvättmaskin	59 514
Installationer; rörinfodringar, passersystem	4 223 667
Huskropp utvändigt; takläcka restaurang	19 415

7

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martti Kuortti	Ordförande	2024
Per Loftebo	Vice ordförande/sekr	2024
Christer Åström	Ledamot	2024
Maritha Denkvist	Ledamot	2024
Martti Lahdenmäki	Ledamot	2024
Susanne Brunnsberg	Ledamot	2024
Ravin Akrawi	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Carlsson	Suppleant	2024
Mathias Asplund	Suppleant	2024
Monica Lindgren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Registrerat revisionsbolag	2024
Ola Pettersson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Andersson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Modigh	2024
Per Loftebo	2024

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 79 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 79 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 5 % och värmeavgiften med 10 % från 1 januari 2023. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % och värmeavgiften med 10 % från 1 januari 2024.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 874	9 369	9 262	9 058	8 804
Rörelsens intäkter	10 182	9 636	9 358	9 228	8 975
Resultat efter finansiella poster	-1 444	730	1 806	-9 598	548
Årets resultat	-1 444	730	1 806	-9 598	548
Resultat exkl avskrivningar	-34	2 125	3 185	-8 219	1 927
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-3 532	-1 124	235	-11 397	802
Balansomslutning	54 793	57 327	56 789	55 534	60 579
Årets kassaflöde	-1 477	1 293	2 625	-3 555	2 075
Soliditet %	25	26	25	22	36
Likviditet %	314	317	339	246	391
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	97	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	921	872	862	842	820
Driftkostnader kr/kvm	829	590	458	1 531	547
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	419	439	412	405	406
Energikostnad kr/kvm	211	210	166	149	157
Underhållsfond kr/kvm	531	607	449	214	1 038
Reservering till underhållsfond kr/kvm	333	309	281	303	107
Sparande kr/kvm	407	353	350	344	325
Ränta kr/kvm	67	55	54	56	54
Skuldsättning kr/kvm	3 766	3 838	3 911	3 981	3 519
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 766	3 838	3 911	3 981	3 519
Räntekänslighet %	4,1	4,4	4,5	4,7	4,3

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror till största delen på högre underhåll- och räntekostnader. Budgeten för kommande år är fastställd så att föreningens ekonomi är hållbar.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 541 917	6 376 137	6 308 742	730 465
Disposition enl. årsstämmobeslut			730 465	-730 465
Reservering underhållsfond		3 498 000	-3 498 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 302 596	4 302 596	
Årets resultat				-1 443 608
Vid årets slut	1 541 917	5 571 541	7 843 803	-1 443 608

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 039 207
Årets resultat	-1 443 608
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 498 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 302 596
Summa	6 400 195

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 6 400 195

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 874 489	9 369 049
Övriga rörelseintäkter	Not 3	307 436	266 711
Summa rörelseintäkter		10 181 925	9 635 760
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 701 472	-6 192 536
Övriga externa kostnader	Not 5	-794 543	-705 763
Personalkostnader	Not 6	-126 255	-114 969
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 409 794	-1 394 439
Summa rörelsekostnader		-11 032 064	-8 407 708
Rörelseresultat		-850 139	1 228 052
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 350	20 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	102 595	54 081
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-700 414	-572 549
Summa finansiella poster		-593 469	-497 588
Resultat efter finansiella poster		-1 443 608	730 465
Årets resultat		-1 443 608	730 465

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	46 739 971	48 149 765
Summa materiella anläggningstillgångar		46 739 971	48 149 765
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	217 500	217 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		217 500	217 500
Summa anläggningstillgångar		46 957 471	48 367 265
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	266 319	80 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	428 746	261 996
Summa kortfristiga fordringar		695 065	342 199
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 140 002	8 617 160
Summa kassa och bank		7 140 002	8 617 160
Summa omsättningstillgångar		7 835 067	8 959 359
Summa tillgångar		54 792 538	57 326 624

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 541 917	1 541 917
Fond för yttre underhåll		5 571 541	6 376 137
Summa bundet eget kapital		7 113 458	7 918 054
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 843 803	6 308 742
Årets resultat		-1 443 608	730 465
Summa fritt eget kapital		6 400 195	7 039 207
Summa eget kapital		13 513 653	14 957 261
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	30 202 650	35 760 444
Summa långfristiga skulder		30 202 650	35 760 444
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 341 014	4 539 724
Leverantörsskulder		297 996	282 294
Skatteskulder		24 424	14 274
Övriga skulder	Not 17	22 982	24 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 389 819	1 747 780
Summa kortfristiga skulder		11 076 235	6 608 919
Summa eget kapital och skulder		54 792 538	57 326 624

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 443 608	730 465
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 409 794	1 394 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-33 814	2 124 904
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-362 583	-14 560
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-324 256	553 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-720 654	2 663 518
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-614 469
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-614 469
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-756 504	-756 504
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-756 504	-756 504
Årets kassaflöde	-1 477 158	1 292 545
Likvidamedel vid årets början	8 617 160	7 324 615
Likvidamedel vid årets slut	7 140 002	8 617 160
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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
Byggnader	Linjär	59
Tillkommande utgifter, undercentral	Linjär	20
Tillkommande utgifter, ventilation	Linjär	25
Bredbandsanslutning	Linjär	Fullt avskriven
Uteplats	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 423 384	6 117 408
Årsavgifter, lokaler	2 064 024	1 965 732
Hyror, lokaler	5 948	5 368
Hyror, p-platser	198 323	209 433
Bränsleavgifter, bostäder	1 182 810	1 071 108
Summa nettoomsättning	9 874 489	9 369 049

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	26 493	15 982
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-4
Erhållna statliga bidrag; elstöd	167 908	0
Övriga rörelseintäkter	113 046	64 345
Försäkringsersättningar	0	186 388
Summa övriga rörelseintäkter	307 436	266 711

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-4 302 597	-1 586 037
Reparationer	-414 178	-505 544
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-346 295	-336 145
Arrendeavgifter	-119 291	-111 653
Försäkringspremier	-170 592	-152 057
Kabel- och digital-TV	-67 006	-60 783
Återbäring från Riksbyggen	11 900	14 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-43 536	-90 100
Serviceavtal	-3 000	-6 606
Obligatoriska besiktningar	-91 639	-340 464
Bevakningskostnader	-1 350	-1 155
Snö- och halkbekämpning	-192 737	-107 753
Förbrukningsinventarier	-11 329	-53 269
Vatten	-232 206	-256 641
Fastighetsel	-794 928	-835 213
Uppvärmning	-1 189 296	-1 117 994
Sophantering och återvinning	-322 001	-303 734
Förvaltningsarvode drift	-411 392	-341 588
Summa driftskostnader	-8 701 472	-6 192 536

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-658 119	-577 584
Lokalkostnader	0	-400
IT-kostnader	-22 256	-22 006
Arvode, yrkesrevisorer	-28 150	-24 950
Övriga förvaltningskostnader	-32 878	-33 689
Kreditupplysningar	-9 563	-547
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 562	-16 142
Kontorsmateriel	-6 994	-6 891
Medlems- och föreningsavgifter	-11 600	-11 600
Bankkostnader	-4 390	-3 570
Övriga externa kostnader	-1 032	-8 384
Summa övriga externa kostnader	-794 543	-705 763

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-66 450	-64 235
Sammanträdesarvoden	-37 055	-32 049
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 300	-4 200
Sociala kostnader	-18 450	-14 485
Summa personalkostnader	-126 255	-114 969

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 316 720	-1 316 720
Avskrivning Markanläggningar	-30 723	-15 362
Avskrivningar tillkommande utgifter	-62 350	-62 358
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 409 794	-1 394 439

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag; andelsutdelning från Riksbyggen.	4 350	20 880
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 350	20 880

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 355	29 930
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	39	76
Övriga ränteintäkter; SBAB	98 201	24 075
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	102 595	54 081

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-700 414	-572 473
Övriga finansiella kostnader	0	-76
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-700 414	-572 549

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 235 126	78 235 126
Mark	3 500 000	3 500 000
Anslutningsavgifter	485 545	485 545
Tillkommande utgifter	1 449 250	1 449 250
Markanläggning	614 469	0
	84 284 390	83 669 921
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	614 469
	0	614 469
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	84 284 390	84 284 390

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-34 772 275	-33 455 555
Anslutningsavgifter	-485 545	-485 545
Tillkommande utgifter	-861 443	-799 085
Markanläggningar	-15 362	0
	-36 134 625	-34 740 185
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 316 720	-1 316 720
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-62 350	-62 358
Årets avskrivning markanläggningar	-30 723	-15 362
	-1 409 793	-1 394 440
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-37 544 418	-36 134 625
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 739 971	48 149 765

Varav

Byggnader	42 146 131	43 462 851
Mark	3 500 000	3 500 000
Tillkommande utgifter	525 457	587 807
Markinventarier	568 383	599 107

Taxeringsvärden

Bostäder	139 000 000	139 000 000
Lokaler	11 589 000	11 589 000

Totalt taxeringsvärde

	150 589 000	150 589 000
<i>varav byggnader</i>	<i>106 400 000</i>	<i>106 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>44 189 000</i>	<i>44 189 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Garantikapitalbevis i Intresseföreningen (Riksbyggen), 435 andelar á 500 kr	217 500	217 500
Summa andra långfristiga fordringar	217 500	217 500

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	266 319	80 203
Summa övriga fordringar	266 319	80 203

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	202 535	170 592
Förutbetalda driftkostnader	1 485	1 350
Förutbetalt förvaltningsarvode	152 188	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 602	16 717
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 601	1 357
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104	0
Förutbetalda hyreskostnader	53 232	71 980
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	428 746	261 996

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 713 746	3 618 766
Transaktionskonto	3 426 256	4 998 394
Summa kassa och bank	7 140 002	8 617 160

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	39 543 664	40 300 168
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-756 504	-756 504
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 584 510	-3 783 220
Långfristig skuld vid årets slut	30 202 650	35 760 444

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,99%	2023-09-25	3 783 220,00	-3 690 190,00	93 030,00	0,00
SWEDBANK	4,76%	2024-03-28	0,00	3 690 190,00	31 010,00	3 659 180,00
SWEDBANK	1,90%	2024-06-19	1 452 210,00	0,00	124 040,00	1 328 170,00
SWEDBANK	1,99%	2024-09-25	3 721 200,00	0,00	124 040,00	3 597 160,00
SWEDBANK	1,04%	2025-04-25	2 497 500,00	0,00	30 000,00	2 467 500,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2026-03-01	4 325 000,00	0,00	75 000,00	4 250 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2026-06-01	4 035 448,00	0,00	40 968,00	3 994 480,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2027-03-01	5 651 250,00	0,00	0,00	5 651 250,00
STADSHYPOTEK	3,56%	2027-12-01	4 984 340,00	0,00	115 916,00	4 868 424,00
SWEDBANK	1,26%	2028-04-25	4 625 000,00	0,00	12 500,00	4 612 500,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2030-04-30	5 225 000,00	0,00	110 000,00	5 115 000,00
Summa			40 300 168,00	0,00	756 504,00	39 543 664,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 3 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 756 504 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 25 844 154 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 115 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Clearing	22 982	0
Summa övriga skulder	22 982	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

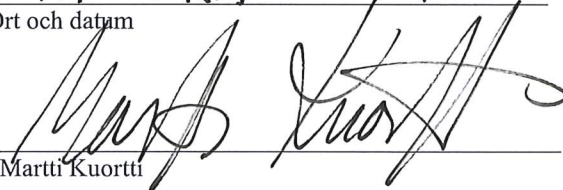
	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	28 938	27 675
Upplupna räntekostnader	62 977	66 450
Upplupna driftskostnader	79 936	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 093	423 857
Upplupna elkostnader	70 495	129 757
Upplupna vattenavgifter	18 493	21 656
Upplupna värmekostnader	157 384	156 500
Upplupna kostnader för renhållning	753	365
Upplupna revisionsarvoden	28 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	115 750	110 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	815 001	786 821
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 389 819	1 747 780

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	79 524 000	79 524 000

Styrelsens underskrifter

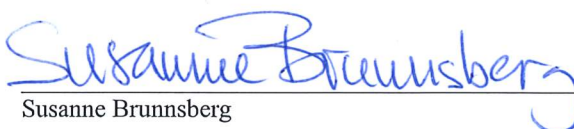
VÄSTERÅS 2024-02-27

Ort och datum


Martti Kuortti


Per Loftebo


Christer Åström


Susanne Brunnsberg

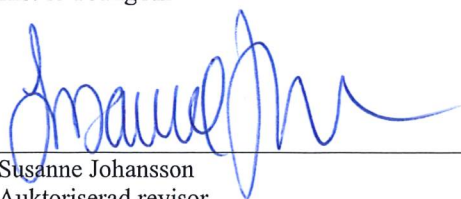

Martti Lahenmäki



Maritha Denkvist


Ravin Akrawi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-06

Ernst & Young AB


Susanne Johansson
Auktoriserad revisor


Ola Pettersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Oxbacken 1 org.nr 716412-1555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Oxbacken 1 för år 2023.

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 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Oxbacken 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås 6/3 2024

Ernst & Young AB


Susanne Johansson
Auktoriserad revisor


Ola Pettersson
Förtroendevald
revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Oxbacken 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Oxbacken 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

