

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Öislanda
Org nr: 763500-1394



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadseenlig 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	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ölslanda får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Lerum kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 478 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 571 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lerum Ölslanda 1:131 för parkeringsändamål och Lerum Ölslanda 1:147 i Lerum Kommun med därpå uppförda byggnader om 84 st lägenheter och 3 st lokaler. Fastigheterna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Dammstigen 2-4, Ölslanda Byvägen 2-12 och Bryngels väg 1-3 i Lerum.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
18	45	21	84

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
6	15	52

Total bostadsarea	4 698 m ²
Total lokalarea	369 m ²

Årets taxeringsvärde	47 713 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	37 662 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,53 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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 väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Mats P Fastighetsservice	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling

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 578 tkr och planerat underhåll för 0 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.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Carlsson	Ordförande	Stämman	2021
Ulrika Månsson	Sekreterare	Stämman	2020
Marja-Liisa Alin	Vice ordförande	Stämman	2021
Pia Alin	Ledamot	Stämman	2021
Marie Hellström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margareta Rhodin	Suppleant	Stämman	2021
Kajsa Timdahl	Suppleant	Stämman	2020
Tatjana Vantchantchin	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Mats Persson	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Marie Carlsson	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Ulla-Britt Dahl	Stämman

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.

Ordförande har ordet

Nu är det återigen dags att titta tillbaka på ett år som gått. Det har hänt mycket i vår förening även om det kanske inte alltid syns utåt.

Vi gick in i året med planer på att åtgärda balkongerna men fick snabbt ändra fokus till våra avloppsstammar. Filmningen av dessa visade att de var i så dåligt skick att vi var tvungna att åtgärda dem. Styrelsen beslutade då att göra detta så snabbt som möjligt för att undvika de stora konsekvenser en ev. kollaps av avloppen skulle medföra. Vi tog hjälp av Riksbyggen i detta projekt som kommer att starta under januari 2020.

Detta medför att vi skjuter på arbetet med våra balkonger, fasader och fönster en bit framåt i tiden.

En stor fråga i projektet med avloppsstammarna var ekonomin. Vad skulle detta kosta och hur mycket skulle avgiften stiga.

Nu visade det sig att tack vare vår goda ekonomi så behövde vi bara låna en del av kostnaden och bara höja avgiften med 3 %. Med tanke på att vi inte höjde den för 2018 så kändes detta fantastiskt. Föreningen har fortsatt en stabil ekonomi som också kommer att tillåta att vi kan gå vidare med resten av våra hus de kommande åren.

Till sist vill jag påminna om att vi bor i föreningen tillsammans. Hjälps vi åt så har vi en härlig förening att bo i.

Stenkullen 200109

Tommy Carlsson

Ordförande

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om avgiftshöjning på 3% för år 2020.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 630 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 864	3 864	3 859	3 814	3 759
Resultat efter finansiella poster	92	-300	-50	45	367
Årets resultat	92	-300	-50	45	367
Resultat exklusive avskrivningar	571	178	424	759	963
Soliditet %	11	10	12	12	12
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	630	630	630	618	606
Bränsletillägg, kr/m ²	172	172	172	172	172
Lån, kr/m ²	1 964	1 944	2 079	2 011	2 048

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	180 266	482 065	876 703	-299 602
Disposition enl. årsstämmobeslut			-299 602	299 602
Reservering underhållsfond		596 000	-596 000	
Årets resultat				92 480
Vid årets slut	180 266	1 078 065	-18 899	92 480

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	577 100
Årets resultat	92 480
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-596 000
Summa	73 580

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	73 580
--	---------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 864 050	3 864 823
Övriga rörelseintäkter	Not 3	144 432	150 592
Summa rörelseintäkter		4 008 482	4 015 415
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 798 912	-3 173 923
Övriga externa kostnader	Not 5	-382 695	-406 706
Personalkostnader	Not 6	-133 708	-128 507
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-478 136	-478 136
Summa rörelsekostnader		-3 793 452	-4 187 272
Rörelseresultat		215 031	-171 857
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		12 096	12 096
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 699	5 015
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 346	-144 856
Summa finansiella poster		-122 551	-127 745
Resultat efter finansiella poster		92 480	-299 602
Årets resultat		92 480	-299 602

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 151 733	9 629 870
Summa materiella anläggningstillgångar		9 151 733	9 629 870
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		126 000	126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 000	126 000
Summa anläggningstillgångar		9 277 733	9 755 870
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 726	120
Övriga fordringar	Not 9	184 592	153 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	86 743	143 351
Summa kortfristiga fordringar		275 061	296 507
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 613 301	2 180 354
Summa kassa och bank		2 613 301	2 180 354
Summa omsättningstillgångar		2 888 362	2 476 861
Summa tillgångar		12 166 095	12 232 731

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	180 266	180 266
Fond för yttre underhåll	1 078 065	482 065
Summa bundet eget kapital	1 258 331	662 331
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-18 900	876 703
Årets resultat	92 480	-299 602
Summa fritt eget kapital	73 580	577 100
Summa eget kapital	1 331 911	1 239 431
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 555 535
Summa långfristiga skulder		7 555 535
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 398 404
Leverantörsskulder		34 543
Övriga skulder	Not 13	160 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	685 233
Summa kortfristiga skulder		3 278 649
Summa eget kapital och skulder	12 166 095	12 232 731

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	70
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	5-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 961 732	2 961 732
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-12 836	-12 835
Hyrer, lokaler	59 088	58 908
Hyrer, garage	37 320	37 320
Hyrer, p-platser	35 880	36 958
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 472	-17 616
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 874	-7 856
Bränsleavgifter, bostäder	808 212	808 212
Summa nettoomsättning	3 864 050	3 864 823

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	128 484	128 484
Övriga ersättningar	12 720	20 128
Fakturerade kostnader	2 158	1 980
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	0
Övriga rörelseintäkter	1 080	0
Summa övriga rörelseintäkter	144 433	150 592

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-865 249
Reparationer	-578 484	-168 258
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-122 798	-117 270
Försäkringspremier	-74 681	-62 275
Kabel- och digital-TV	-65 647	-65 638
Återbäring från Riksbyggen	4 100	9 250
Bevakningskostnader	-2 205	-3 980
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 169	-47 529
Snö- och halkbekämpning	-34 359	-4 071
Förbrukningsinventarier	-21 140	-10 686
Vatten	-372 131	-405 914
Fastighetsel	-84 480	-85 248
Uppvärmning	-819 144	-683 981
Sophantering och återvinning	-83 984	-72 251
Förvaltningsarvode drift	-539 790	-590 824
Summa driftkostnader	-2 798 912	-3 173 923

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-891	-300
Förvaltningsarvode administration	-291 872	-293 552
Styrelsearvode RB	-24 188	-11 603
Arvode, yrkesrevisor	-18 173	-18 701
Övriga förvaltningskostnader	-8 954	-40 903
Kreditupplysningar	-6 260	-3 150
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 628	-18 325
Kontorsmateriel	-2 823	0
Telefon och porto	-10 258	-11 362
Medlems- och föreningsavgifter	-5 040	-5 040
Bankkostnader	-1 910	-1 970
Övriga externa kostnader	-700	-1 800
Summa övriga externa kostnader	-382 695	-406 706

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-94 670	-91 740
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 810	-9 430
Sociala kostnader	-28 228	-27 337
Summa personalkostnader	-133 708	-128 507

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-45 843	-45 843
Avskrivning Markanläggningar	-41 483	-41 483
Avskrivningar tillkommande utgifter	-390 810	-390 810
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-478 136	-478 136

**Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 056 200	3 056 200
Mark	187 500	187 500
Tillkommande utgifter	17 378 385	17 378 385
Markanläggning	994 729	994 729
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 616 814	21 616 814
Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början		
Byggnader	-2 541 743	-2 495 900
Tillkommande utgifter	-9 222 160	-8 831 350
Markanläggningar	-223 042	-181 558
	-11 986 945	-11 508 808
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-45 843	-45 843
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-390 810	-390 810
Årets avskrivning markanläggningar	-41 483	-41 483
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 465 081	-11 986 944
Restvärde enligt plan vid årets slut Varav	9 151 733	9 629 870
Byggnader	468 614	514 457
Mark	187 500	187 500
Tillkommande utgifter	7 765 415	8 156 225
Markanläggningar	730 204	771 688
Taxeringsvärden		
Bostäder	47 000 000	37 000 000
Lokaler	713 000	662 000
Totalt taxeringsvärde	47 713 000	37 662 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 352 000</i>	<i>26 398 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 361 000</i>	<i>11 264 000</i>

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	19 014	24 542
Skattekonto	165 578	128 494
Summa övriga fordringar	184 592	153 036

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	75 813	74 681
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 930	11 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	57 670
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 743	143 351

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	1 318 506	1 313 993
Transaktionskonto	1 292 795	864 361
Summa kassa och bank	2 613 301	2 180 354

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	9 953 939	10 122 939
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 398 404	-170 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 555 535	9 952 939

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,75%	2020-02-27	1 090 000,00	0,00	40 000,00	1 050 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-03-01	1 427 404,00	0,00	104 000,00	1 323 404,00
SWEDBANK	1,23%	2021-08-25	3 810 000,00	0,00	0,00	3 810 000,00
SWEDBANK	1,67%	2022-02-25	2 617 500,00	0,00	0,00	2 617 500,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2023-06-01	1 178 035,00	0,00	25 000,00	1 153 035,00
Summa			10 122 939,00	0,00	169 000,00	9 953 939,00

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 2 373 404 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	160 168	151 832
Avräkning hyror och avgifter	300	0
Summa övriga skulder	160 468	151 832

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	3 708	3 800
Upplupna elkostnader	7 699	11 000
Upplupna vattenavgifter	108 221	0
Upplupna värmekostnader	92 681	40 021
Upplupna kostnader för renhållning	16 976	15 000
Upplupna revisionsarvoden	17 000	17 000
Upplupna styrelsearvoden	4 000	4 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 410	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	89 980
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	334 538	231 722
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	685 233	412 523

Not 15 Ställda säkerheter

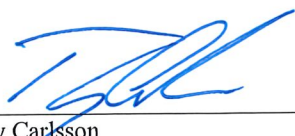
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	14 195 875	14 195 875

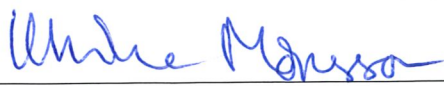
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

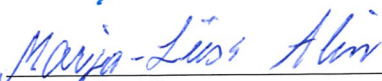
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

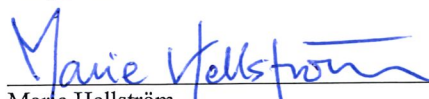
Stenkullen 30/3 - 20
Ort och datum


Tommy Carlsson


Ulrika Månsson


Marja-Liisa Alin

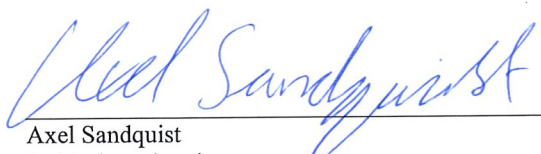

Pia Alin


Marie Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats

16/4 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Axel Sandquist
Auktoriserad revisor


Mats Persson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ölslanda, org.nr 763500-1394

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ölslanda för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda 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 uppger, 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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns 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 Ölslanda för år 2019 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 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göteborg den 16/4 2020



Axel Sandquist

Auktoriserad revisor



Mats Persson

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 Ölslanda

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Ölslanda 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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860