

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Öslanda
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 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.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ölslanda får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Lerum kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 418 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 133 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	47 713 000 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 har lånat ut kapital till Intresseföreningen som i sin tur har förvärvat andelar i Riksbyggen ekonomisk förvaltning. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning genom Intresseföreningens andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på utdelningen och återbäring beslutas av Riksbyggens stämma.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Mats P Fastighetsservice	Fastighetservice
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 494 tkr och planerat underhåll för 4 749 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Relining	4 748 750

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört ett stort underhållsarbete med att renovera rörledningar.

På grund av de stora underhållskostnaderna under året, så uppvisar föreningen ett stor förlust och ett negativt eget kapital. Det finns inget hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativa resultat några år och ett negativt eget kapital så länge föreningen kan täcka föreningens utgifter, amortering och kommande underhåll. Föreningen kommer även att ha lite större underhållskostnader i framtiden. Då föreningen har höjt avgiften under före gående år och även kommande år med 3 % samtidigt som föreningen belåning ligger på låga 2472 kr/m², så är föreningens ekonomi god och har bra beredskap för att täcka kommande utgifter och framtida underhåll.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort sikt gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad. Detta förhållande gäller även efter räkenskapsårets utgång.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Carlsson	Ordförande	2021
Marja-Liisa Alin	Vice ordförande	2021
Pia Alin	Ledamot	2021
Ulrika Månsson	Sekreterare	2022
Mia Wahlgren	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kajsa Timdahl	Suppleant	2022
Margareta Rohdin	Suppleant	2021
Tatjana Vantchantchin	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	2021
Mats Persson	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Karlsson	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla-Britt Dahl	2021

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 649 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 959	3 864	3 864	3 859	3 814
Resultat efter finansiella poster	-4 551	92	-300	-50	45
Årets resultat	-4 551	92	-300	-50	45
Resultat exklusive avskrivningar	-4 133	571	178	424	759
Soliditet %	-29	11	10	12	12
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	649	630	630	630	618
Bränsletillägg, kr/m ²	172	172	172	172	172
Lån, kr/m ²	2 472	1 964	1 944	2 079	2 011

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 balansslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	180 266	1 078 065	-18 900	92 480
Disposition enl. årsstämmobeslut			92 480	-92 480
Reservering underhållsfond		660 000	-660 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 738 065	1 738 065	
Årets resultat				-4 550 848
Vid årets slut	180 266	0	1 151 645	-4 550 848

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	73 580
Årets resultat	-4 550 848
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-660 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 738 065
Summa	-3 399 203

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 399 203

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 959 247	3 864 050
Övriga rörelseintäkter	Not 3	147 545	144 432
Summa rörelseintäkter		4 106 792	4 008 483
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 541 427	-2 798 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-407 329	-382 695
Personalkostnader	Not 6	-127 467	-133 708
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-418 136	-478 136
Summa rörelsekostnader		-8 494 360	-3 793 452
Rörelseresultat		-4 387 568	215 031
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	12 096
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		616	4 699
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 896	-139 346
Summa finansiella poster		-163 280	-122 551
Resultat efter finansiella poster		-4 550 848	92 480
Årets resultat		-4 550 848	92 480

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 733 597	9 151 733
Summa materiella anläggningstillgångar		8 733 597	9 151 733
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		126 000	126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 000	126 000
Summa anläggningstillgångar		8 859 597	9 277 733
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 9	90	3 726
Övriga fordringar	Not 10	212 130	184 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	175 976	86 743
Summa kortfristiga fordringar		388 196	275 061
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 696 874	2 613 301
Summa kassa och bank		1 696 874	2 613 301
Summa omsättningstillgångar		2 085 071	2 888 362
Summa tillgångar		10 944 667	12 166 095

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	180 266	180 266	
Fond för yttre underhåll	0	1 078 065	
Summa bundet eget kapital	180 266	1 258 331	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 151 645	-18 900	
Årets resultat	-4 550 848	92 480	
Summa fritt eget kapital	-3 399 203	73 580	
Summa eget kapital	-3 218 937	1 331 911	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 745 535	7 555 535
Summa långfristiga skulder		6 745 535	7 555 535
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 124 000	2 398 404
Leverantörsskulder		90 881	34 543
Övriga skulder	Not 14	163 935	160 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 039 253	685 233
Summa kortfristiga skulder		7 418 069	3 278 649
Summa eget kapital och skulder		10 944 667	12 166 095

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 050 520	2 961 732
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-12 836	-12 836
Hyror, lokaler	59 688	59 088
Hyror, garage	37 320	37 320
Hyror, p-platser	37 524	35 880
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-17 616	-18 472
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 565	-6 874
Bränsleavgifter, bostäder	808 212	808 212
Summa nettoomsättning	3 959 247	3 864 050

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	128 484	128 484
Övriga ersättningar	16 961	12 720
Fakturerade kostnader	900	2 158
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-9
Övriga rörelseintäkter	1 200	1 080
Summa övriga rörelseintäkter	147 545	144 432

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-4 748 750	0
Reparationer	-493 615	-578 484
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-127 166	-122 798
Försäkringspremier	-75 813	-74 681
Kabel- och digital-TV	-67 869	-65 647
Återbäring från Riksbyggen	0	4 100
Obligatoriska besiktningar	-107 983	0
Bevakningskostnader	-2 205	-2 205
Övriga utgifter, köpta tjänster	-30 069	-4 169
Snö- och halkbekämpning	-12 500	-34 359
Förbrukningsinventarier	-1 463	-21 140
Vatten	-381 794	-372 131
Fastighetsel	-90 659	-84 480
Uppvärmning	-757 694	-819 144
Sophantering och återvinning	-91 876	-83 984
Förvaltningsarvode drift	-551 970	-539 790
Summa driftskostnader	-7 541 427	-2 798 912

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-462	-891
Förvaltningsarvode administration	-299 024	-291 872
Styrelsearvode	-10 395	-24 188
Arvode, yrkesrevisor	-25 000	-18 173
Övriga förvaltningskostnader	-34 906	-8 954
Kreditupplysningar	-1 125	-6 260
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 179	-11 628
Kontorsmateriel	-2 560	-2 823
Telefon och porto	-9 970	-10 258
Medlems- och föreningsavgifter	-3 528	-5 040
Bankkostnader	-2 180	-1 910
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-407 329	-382 695

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-96 840	-94 670
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 020	-10 810
Sociala kostnader	-27 607	-28 228
Summa personalkostnader	-127 467	-133 708

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-45 843	-45 843
Avskrivning Markanläggningar	-41 483	-41 483
Avskrivningar tillkommande utgifter	-330 810	-390 810
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-418 136	-478 136

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 056 200	3 056 200
Byggnadsinventarier	0	0
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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 587 586	-2 541 743
Tillkommande utgifter	-9 612 970	-9 222 160
Markanläggningar	-264 525	-223 042
Omklassificeringar m.m.		0
	-12 465 081	-11 986 945
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-45 843	-45 843
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-330 810	-390 810
Årets avskrivning markanläggningar	-41 483	-41 483
Avyttring och utrangering		0
	-418 136	-478 136
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 883 218	-12 465 081
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 733 597	9 151 733
Varav		
Byggnader	422 771	468 614
Mark	187 500	187 500
Byggnadsinventarier		0
Tillkommande utgifter	7 434 605	7 765 415
Markanläggningar	688 721	730 204
Taxeringsvärden		
Bostäder	47 000 000	47 000 000
Lokaler	713 000	713 000
Totalt taxeringsvärde	47 713 000	47 713 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 352 000</i>	<i>33 352 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 361 000</i>	<i>14 361 000</i>

Not 9 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	90	3 726
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	90	3 726

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	14 646	19 014
Skattekonto	197 484	165 578
Summa övriga fordringar	212 130	184 592

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	88 256	75 813
Förutbetalt förvaltningsarvode	74 823	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 937	10 930
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 960	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 976	86 743

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel SBAB	1 048	1 318 506
Transaktionskonto	1 693 827	1 292 795
Summa kassa och bank	1 696 874	2 613 301

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	12 869 535	9 953 939
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 124 000	-2 398 404
Långfristig skuld vid årets slut	6 745 535	7 555 535

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,67%	2020-05-27	1 050 000,00	-1 040 000,00	10 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2020-05-29	1 323 404,00	-1 297 404,00	26 000,00	0,00
SPARBANKEN	0,82%	2021-05-27	0,00	2 389 000,00	75 000,00	2 314 000,00
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	1 153 035,00	0,00	25 000,00	1 128 035,00
SPARBANKEN	1,34%	2024-01-30	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
Summa			9 953 939,00	3 051 596,00	136 000,00	12 869 535,00

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Sparbankenslån 2 314 000 kr och Swedbanks lån om 3 810 000 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 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	163 635	160 168
Avräkning hyror och avgifter	300	300
Summa övriga skulder	163 935	160 468

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 205	0
Upplupna räntekostnader	10 906	3 708
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	414 176	0
Upplupna elkostnader	8 117	7 699
Upplupna vattenavgifter	95 977	108 221
Upplupna värmekostnader	92 985	92 681
Upplupna kostnader för renhållning	17 365	16 976
Upplupna revisionsarvoden	23 358	17 000
Upplupna styrelsearvoden	7 020	4 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 604	100 410
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	311 541	334 538
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 039 253	685 233

Not 16 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	14 195 875	14 195 875

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

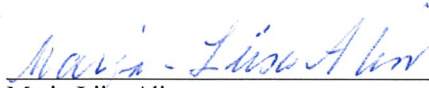
Stenkullen

21/4-21

Ort och datum



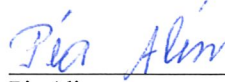
Ulrika Månsson



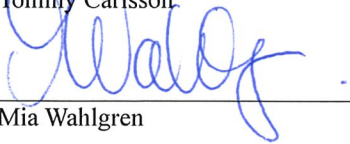
Marja-Liisa Alin



Tommy Carlsson



Pia Alin

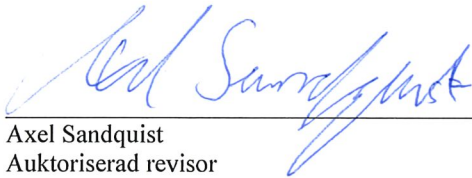


Mia Wahlgren

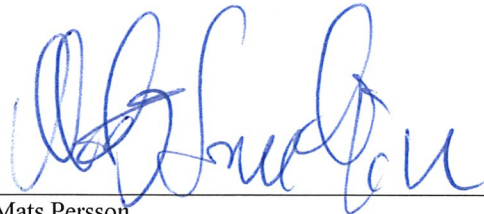
Vår revisionsberättelse har lämnats -

21/5-21

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Axel Sandquist
Auktoriserad revisor



Mats Persson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Öslanda för år 2020.

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 2020 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Axel Sandquist
Auktoriserad revisor

Mats Sundlin
Förtroendevald revisor

Deltagare

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÖLSLANDA 763500-1394 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-20 16:35:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS SUNDLIN

Datum

Mats Sundlin
Förtroendevald revisor

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-21 06:45:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: AXEL SANDQUIST

Datum

Axel Sandquist
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

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 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 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