Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättförening
Ölslanda
Org nr: 763500-1394

2025-01-01 – 2025-12-31



Dagordning vid årsstämma

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som jämte stämmoordföranden 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 och andra eventuella ersättningar 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

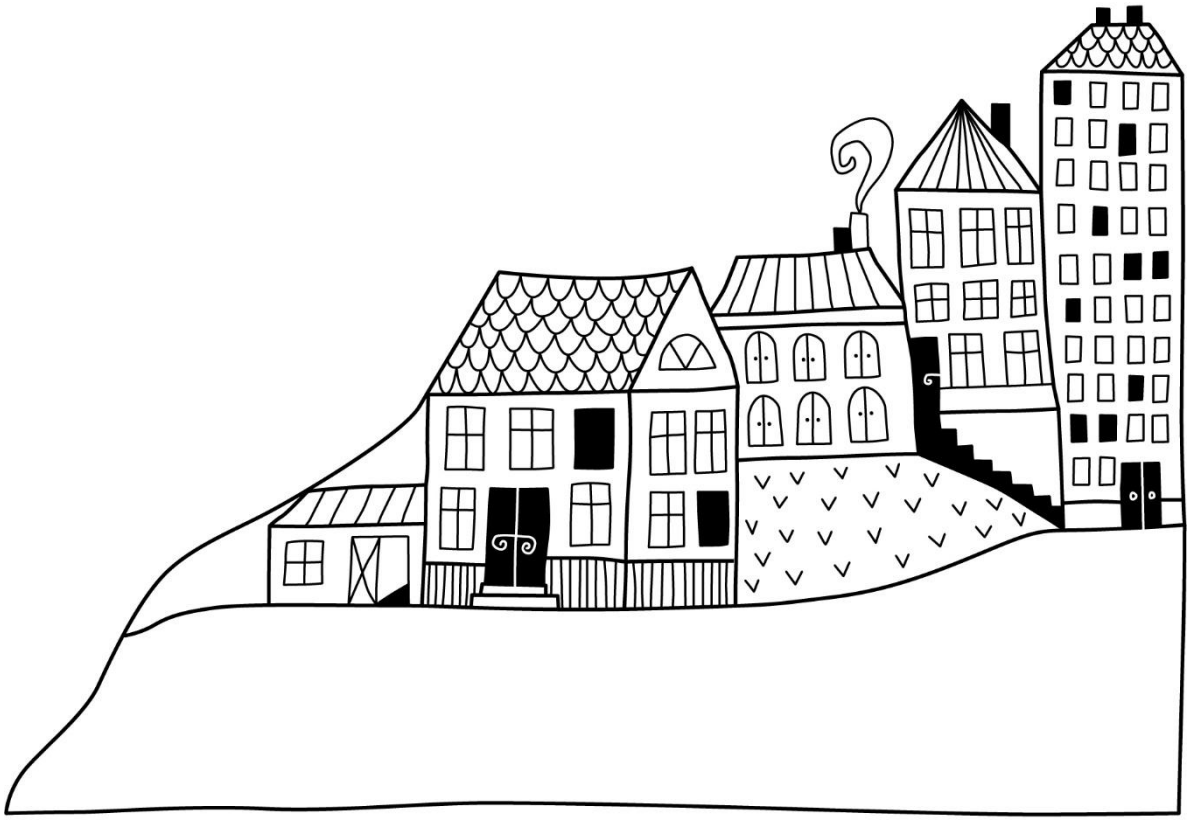
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Ordlista



Document ID 092221155575737692 86 Signed KT, AS, PA, MW, MK, SR

Document ID 092221155575737692 86 Signed KT, AS, PA, MW, MK, SR

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ölslanda får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

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 har sitt säte i Lerum kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 354 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 176 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 m²
Total lokalarea	369 m²
Årets taxeringsvärde	55 594 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 632 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,45 % av föreningens nettoomsättning.

Document ID 092221155575737692 86 Signed KT, AS, PA, MW, MK, SR

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 93 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens underhållsplan är uppdaterad 2025.

Document ID 092221155575737692 86 Signed KT, AS, PA, MW, MK, SR

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kajsa Timdahl	Ordförande	2026
Alexandra Sten	Sekreterare	2027
Pia Alin	Vice ordförande	2027
Mia Wahlgren	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Rohdin	Suppleant	2027
Pia Eriksson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Marie Karlsson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alma Hedskog	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marita Sundin	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen antagit nya stadgar samt gått över till K3. Beslut om ett större underhåll gällande fastigheternas klimatskal har beslutas efter genomförd extrastämma.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 20 %.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 760 kr/m²/år.

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 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Document ID 092221155575737692 86 Signed KT, AS, PA, MW, MK, SR

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 761	4 646	4 401	4 273	4 194
Resultat efter finansiella poster*	822	554	627	538	−162
Årets resultat	822	554	627	538	−162
Resultat exkl avskrivningar	1 176	967	1 040	951	251
Soliditet %*	−7	−14	−19	−27	−33
Likviditet %	131	33	53	65	33
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	97	97	72
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	986	966	910	886	865
Energikostnad kr/kvm*	290	276	243	201	246
Sparande kr/kvm*	232	210	264	291	244
Ränta kr/kvm	55	65	45	31	31
Skuldsättning kr/kvm*	2 400	2601	2 423	2 424	2 448
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 588	2805	2 660	2 686	2 713
Räntekänslighet %*	2,6	3	2,9	3,0	3,1

* obligatoriska nyckeltal

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.

Document ID 092221155575737692 86 Signed KT, AS, PA, MW, MK, SR

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Document ID 092221155557573769286 Signed KT, AS, PA, MW, MK, SR

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	**Underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	180 266	3 761 541	−6 157 008	554 406
Disposition enl. årsstämmobeslut			554 406	−554 406
Reservering underhållsfond		388 389	−388 389	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				822 017
Vid årets slut	**180 266**	**4 149 930**	**−5 990 991**	**822 017**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−5 602 602
Årets resultat	822 017
Årets fondreservering enligt stadgarna	−388 389
Summa	**−5 168 975**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 5 168 975**

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

Document ID 092221155557573769286 Signed KT, AS, PA, MW, MK, SR

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 760 579	4 645 566
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	680
Summa		**4 760 759**	**4 646 246**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 724 581	−2 880 249
Övriga externa kostnader	Not 5	−466 439	−412 960
Personalkostnader	Not 6	−162 478	−126 426
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−353 526	−412 886
Summa rörelsekostnader		**−3 707 024**	**−3 832 522**
Rörelseresultat		**1 053 735**	**813 724**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 010	80 081
Räntekostnader och liknande resultatposter		−279 729	−339 399
Summa finansiella poster		**−231 719**	**−259 318**
Resultat efter finansiella poster		**822 017**	**554 406**
Årets resultat		**822 017**	**554 406**

Document ID 092221155575737692 86 Signed KT, AS, PA, MW, MK, SR

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 735 931	7 082 051
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	91 344	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 827 274**	**7 082 051**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	126 000	126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**126 000**	**126 000**
Summa anläggningstillgångar		**6 953 274**	**7 208 051**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	311 687	296 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	314 485	187 249
Summa kortfristiga fordringar		**626 172**	**483 950**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 967 963	3 801 594
Summa kassa och bank		**4 967 963**	**3 801 594**
Summa omsättningstillgångar		**5 594 135**	**4 285 544**
Summa tillgångar		**12 547 409**	**11 493 595**

Document ID 092221155557573769286 Signed KT, AS, PA, MW, MK, SR

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		180 266	180 266
Fond för yttre underhåll		4 149 930	3 761 541
Summa bundet eget kapital		**4 330 196**	**3 941 807**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−5 990 991	−6 157 008
Årets resultat		822 017	554 406
Summa fritt eget kapital		**−5 168 975**	**−5 602 602**
Summa eget kapital		**−838 778**	**−1 660 795**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 113 261	0
Summa långfristiga skulder		**9 113 261**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 045 244	12 375 067
Leverantörsskulder		329 349	44 720
Skatteskulder	Not 15	8 944	1 428
Övriga skulder	Not 16	188 287	187 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	701 103	545 758
Summa kortfristiga skulder		**4 272 926**	**13 154 390**
Summa eget kapital och skulder		**12 547 409**	**11 493 595**

Document ID 092221155557573769286 Signed KT, AS, PA, MW, MK, SR

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 053 735	813 724
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	353 526	412 886
	1 407 261	**1 226 610**
Erhållen ränta	3 596	80 081
Erlagd ränta	−298 257	−332 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 112 601**	**974 635**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−97 807	−47 328
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	466 888	−339 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 481 681**	**587 975**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	−98 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−98 750**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−216 562	−121 312
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−216 562**	**−121 312**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 166 369	466 663
Likvida medel vid årets början	3 801 594	3 334 931
Likvida medel vid årets slut	4 967 963	3 801 594

Document ID 092221155575737692 86 Signed KT, AS, PA, MW, MK, SR

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

K3 tillämpas för första gången i detta bokslut.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Document ID 092221155575737692 86 Signed KT, AS, PA, MW, MK, SR

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme & grund	Linjär	100
Stamledning värme	Linjär	80
Stamledning VA	Linjär	50
Fasad	Linjär	60
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	40
El	Linjär	60
Balkong	Linjär	50
Ventilation	Linjär	20
Entrepartier	Linjär	30
Dörrar	Linjär	40
Tvättstuga	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Document ID 092221155557573769286 Signed KT, AS, PA, MW, MK, SR

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 570 744	3 466 776
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	−12 836	−12 836
Hyror, lokaler	68 856	68 232
Hyror, garage	38 832	38 832
Hyror, p-platser	39 427	39 494
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−17 616	−17 616
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	−55
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−7 851	−8 432
Bränsleavgifter, bostäder	840 528	840 528
Kabel-tv-avgifter	221 760	221 760
Övriga ersättningar	18 742	8 883
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−7	−1
Summa nettoomsättning	**4 760 579**	**4 645 566**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	180	680
Summa övriga rörelseintäkter	**180**	**680**

Document ID 092221155557573769286 Signed KT, AS, PA, MW, MK, SR

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	−94 399
Reparationer	−92 811	−245 136
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−150 756	−143 240
Försäkringspremier	−131 888	−117 759
Kabel- och digital-TV	−243 453	−201 993
Återbäring från Riksbyggen	1 100	400
Serviceavtal	−14 850	−16 865
Obligatoriska besiktningar	−15 775	−10 904
Bevakningskostnader	0	−2 520
Snö- och halkbekämpning	−41 385	−85 308
Ersättningar till hyresgäster	0	−11 472
Drift och förbrukning, övrigt	0	−6 250
Förbrukningsinventarier	−6 050	−19 711
Vatten	−293 850	−228 946
Fastighetsel	−114 874	−117 083
Uppvärmning	−1 063 224	−1 051 917
Sophantering och återvinning	−121 910	−87 606
Förvaltningsarvode drift	−434 855	−439 542
Summa driftskostnader	**−2 724 581**	**−2 880 249**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−352 030	−342 220
IT-kostnader	−6 874	−1 566
Arvode, yrkesrevisorer	−44 875	−27 625
Övriga förvaltningskostnader	−25 163	−14 588
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−18 779	−10 314
Representation	−526	0
Kontorsmateriel	−8 888	−4 667
Telefon och porto	0	−4 493
Medlems- och föreningsavgifter	−3 360	−3 360
Bankkostnader	−4 062	−4 128
Övriga externa kostnader	−1 883	0
Summa övriga externa kostnader	**−466 439**	**−412 960**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−126 870	−99 475
Sociala kostnader	−35 608	−26 951
Summa personalkostnader	**−162 478**	**−126 426**

Document ID 092221155557573769286 Signed KT, AS, PA, MW, MK, SR

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−293 855	−45 843
Avskrivning Markanläggningar	−52 265	−41 483
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	−325 560
Avskrivning Installationer	−7 406	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−353 526**	**−412 886**

Document ID 092221155557573769286 Signed KT, AS, PA, MW, MK, SR

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 056 200	3 056 200
Mark	187 500	187 500
Standardförbättringar	17 378 385	17 378 385
Markanläggning	994 729	994 729
	21 616 814	**21 616 814**
Årets anskaffningar/omklassificeringar		
Standardförbättringar*	-17 378 385	0
Byggnad*	16 920 803	0
Markanläggningar	215 624	
241 958 kr omklassificeras till Inventarier och verktyg Not 9	**−241 958**	**0**
**Omklassificeringar i samband med övergång till K3*		
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**21 374 856**	**21 616 814**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−2 816 801	−2 770 958
Tillkommande utgifter	−11 246 021	−10 920 461
Markanläggningar	−471 942	−430 459
	−14 534 763	**−14 121 877**
Årets omklassificeringar till K3		
Standardförbättringar	11 246 021	0
Byggnader	−10 885 470	0
Markanläggningar	−118 592	0
241 958 kr omklassificeras till Inventarier och verktyg Not 9	**241 958**	**0**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−293 855	−45 843
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	−325 560
Årets avskrivning markanläggningar	−52 265	−41 483
	−346 120	**−412 886**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−14 638 926**	**−14 534 763**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**6 735 931**	**7 082 051**
Varav		
Byggnader	5 980 877	239 399
Mark	187 500	187 500
Tillkommande utgifter	0	6 132 365
Markanläggningar	567 554	522 787

Document ID 092221155557573769286 Signed KT, AS, PA, MW, MK, SR

Taxeringsvärden

Bostäder	55 000 000	50 000 000
Lokaler	594 000	632 000
Totalt taxeringsvärde	**55 594 000**	**50 632 000**
varav byggnader	*41 316 000*	*36 354 000*
varav mark	*14 278 000*	*14 278 000*

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier	116 170	116 170
Installationer	0	0
	116 170	**116 170**
Årets anskaffningar/omklassificeringar		
Installationer	98 750	0
Inventarier *	241 958	0
**Omklassificeringar i samband med övergång till K3*		
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**456 878**	**116 170**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-116 170	-116 170
	−116 170	**−116 170**
Årets omklassificeringar till K3		
Inventarier*	−241 958	0
**Omklassificeringar i samband med övergång till K3*	**−241 958**	**0**
Årets avskrivningar		
Inventarier	0	0
Installationer	−7 406	0
	−7 406	**−93 670**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	−358 128	-116 170
Installationer	−7 406	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−365 534**	**−116 170**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**91 344**	**0**
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	91 344	0

Document ID 092221155557573769286 Signed KT, AS, PA, MW, MK, SR

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Garantikapitalbevis 252 st á 500 kr Intresseföreningen	126 000	126 000
Summa andra långfristiga fordringar	**126 000**	**126 000**

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	311 687	296 701
Summa övriga fordringar	**311 687**	**296 701**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	44 414	0
Förutbetalda försäkringspremier	140 526	131 888
Förutbetalt förvaltningsarvode	92 044	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 500	55 361
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**314 485**	**187 249**

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 859 205	2 409 205
Transaktionskonto	2 108 758	1 392 388
Summa kassa och bank	**4 967 963**	**3 801 594**

Document ID 092221155557573769286 Signed KT, AS, PA, MW, MK, SR

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	12 158 505	12 375 067
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−3 045 244	−12 375 067
Långfristig skuld vid årets slut	**9 113 261**	**0**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	3,12%	2025-05-30	2 617 500,00	−2 617 500,00	0,00	0,00
SPARBANKEN	3,12%	2025-12-30	3 810 000,00	−3 714 750,00	95 250,00	0,00
SPARBANKEN	3,12%	2026-01-30	1 914 000,00	−1 814 000,00	100 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,83%	2027-06-01	0,00	2 617 500,00	0,00	2 617 500,00
SBAB	2,96%	2027-11-22	0,00	5 528 750,00	0,00	5 528 750,00
STADSHYPOTEK	3,12%	2028-12-01	1 033 567,00	0,00	21 312,00	1 012 255,00
STADSHYPOTEK	2,75%	2099-12-31	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
Summa			**12 375 067,00**	**0,00**	**216 562,00**	**12 158 505,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 3 045 244 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 15 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	8 944	1 428
Summa skatteskulder	**8 944**	**1 428**

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	188 287	187 417
Summa övriga skulder	**188 287**	**187 417**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	22 976	41 504
Upplupna elkostnader	10 154	9 982
Upplupna vattenavgifter	76 534	59 744
Upplupna värmekostnader	124 329	126 588
Upplupna kostnader för renhållning	29 552	20 078
Upplupna revisionsarvoden	0	23 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 370
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	437 558	260 492
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**701 103**	**545 758**

Document ID 09222115557573769286 Signed KT, AS, PA, MW, MK, SR

Not 18 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	26 195 875	14 195 875

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen tagit upp nya lån för att finansiera klimatskalsprojektet. Föreningen beräknar att ta nya lån om 36 000 000 kr under år 2026.

Document ID 092221155557573769286 Signed KT, AS, PA, MW, MK, SR

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-08.

Årsredovisningen är elektroniskt signerad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter
Göteborg

Kajsa Timdahl	Alexandra Sten
Pia Alin	Mia Wahlgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sara Ryfors Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB	Marie Karlsson Förtroendevald revisor

Document ID 092221155557573769286 Signed KT, AS, PA, MW, MK, SR

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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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.

Document ID 09222115557577914702 Signed SR, MK

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 2025 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Marie Karlsson
Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557577914702 Signed SR, MK

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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

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

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

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 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