

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ölslanda
Org nr: 763500-1394

2023-01-01 – 2023-12-31



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
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ölslanda får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Lerum kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 413 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 040 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 50 632 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 50 632 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,08 % 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	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 85 tkr och planerat underhåll för 300 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”. Föreningens underhållsplan är uppdaterad under 2023.

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
Gemensamma utrymmen	2 198
Huskropp utvändigt	4 116
Markytor	21 280
Garage och p-platser	272 053

Ordförande har ordet

Så har ännu ett år gått. I föreningen så har det inte hänt så mycket. Under hösten gjorde vi iordning vår stora p-plats, annars har vi inte gjort några stora förändringar. Vi fick också ett nytt avtal med Telia som möjliggjorde bredband och tv till alla lägenheter till ett väldigt bra pris.

Annars präglades året av den tuffare ekonomiska situationen som påverkade vår förening med höjda kostnader och höjda räntor. Vår ekonomi ser fortfarande stark ut. Trots det så höjde styrelsen avgiften inför 2024 för att stå bättre rustade inför kommande underhåll.

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

Tommy Carlsson

Ordförande



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Karlsson	Ordförande	2024
Pia Alin	Sekreterare	2025
Marja-Liisa Alin	Vice ordförande	2025
Mia Wahlgren	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kajsa Timdahl	Suppleant	2024
Margareta Rohdin	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Maria Bergstedt	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Karlsson	2024

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 710 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 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	4 243	4 137	4 050	3 959	3 864
Resultat efter finansiella poster*	627	538	-162	-4 551	92
Årets resultat	627	538	-162	-4 551	92
Resultat exkl avskrivningar	1 040	951	251	-4 133	571
Soliditet %*	-19	-27	-33	-29	11
Likviditet %	53	65	33	28	88
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	72	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	910	886	865	846	827
Energikostnad kr/kvm*	243	201	246	236	245
Sparande kr/kvm*	264	291	244	118	110
Skuldsättning kr/kvm*	2 400	2 424	2 448	2 472	1 964
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 466	2 686	2 713	2 739	2 119
Räntekänslighet %*	2,9	3,0	3,1	3,2	2,6

*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.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	180 266	237 586	-3 798 324	538 387
Disposition enl. årsstämmobeslut			538 387	-538 387
Reservering underhållsfond		1 979 000	-1 979 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-299 646	299 646	
Årets resultat				626 884
Vid årets slut	180 266	1 916 940	-4 939 291	626 884

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 259 937
Årets resultat	626 884
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 979 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	299 646
Summa	-4 312 407

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 312 407**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 242 677	4 137 178
Övriga rörelseintäkter	Not 3	158 535	136 384
Summa rörelseintäkter		4 401 213	4 273 562
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 645 279	-2 680 385
Övriga externa kostnader	Not 5	-402 934	-379 741
Personalkostnader	Not 6	-123 334	-129 619
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-412 886	-412 886
Summa rörelsekostnader		-3 584 433	-3 602 632
Rörelseresultat		816 779	670 931
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 520	12 096
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 415	14 003
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 830	-158 642
Summa finansiella poster		-189 895	-132 543
Resultat efter finansiella poster		626 884	538 387
Årets resultat		626 884	538 387



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 494 937	7 907 824
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 494 937	7 907 824
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	126 000	126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 000	126 000
Summa anläggningstillgångar		7 620 937	8 033 824
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	0	7 880
Övriga fordringar	Not 12	277 945	258 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	158 678	117 103
Summa kortfristiga fordringar		436 623	383 175
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 334 931	2 256 660
Summa kassa och bank		3 334 931	2 256 660
Summa omsättningstillgångar		3 771 553	2 639 835
Summa tillgångar		11 392 490	10 673 659



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		180 266	180 266
Fond för yttre underhåll		1 916 940	237 586
Summa bundet eget kapital		2 097 206	417 852
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 939 291	-3 798 324
Årets resultat		626 884	538 387
Summa fritt eget kapital		-4 312 407	-3 259 937
Summa eget kapital		-2 215 201	-2 842 085
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 427 500	9 427 500
Summa långfristiga skulder		6 427 500	9 427 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 068 879	3 192 035
Leverantörsskulder		287 703	0
Övriga skulder	Not 16	184 573	175 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	639 036	721 186
Summa kortfristiga skulder		7 180 191	4 088 244
Summa eget kapital och skulder		11 392 490	10 673 659



Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	Not 18	626 884	538 387
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
Avskrivningar		412 886	412 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 039 770	951 274
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		-53 448	5 165
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)		215 104	-107 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 201 426	848 610
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skuld		-123 156	-125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-123 156	-125 000
Årets kassaflöde		1 078 270	723 610
Likvidamedel vid årets början		2 256 660	1 533 050
Likvidamedel vid årets slut		3 334 930	2 256 660



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
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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 333 444	3 236 244
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-12 836	-12 836
Hyror, lokaler	65 268	60 876
Hyror, garage	37 320	37 320
Hyror, p-platser	38 220	37 881
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-17 616	-17 616
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 335	-12 903
Bränsleavgifter, bostäder	808 212	808 212
Summa nettoomsättning	4 242 677	4 137 178

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	144 030	128 484
Övriga ersättningar	14 126	6 948
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-8
Övriga rörelseintäkter	380	960
Summa övriga rörelseintäkter	158 535	136 384

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-299 646	-564 415
Reparationer	-85 182	-64 191
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-139 796	-133 916
Försäkringspremier	-99 186	-88 406
Kabel- och digital-TV	-119 697	-67 527
Återbäring från Riksbyggen	3 700	6 000
Serviceavtal	-16 865	0
Obligatoriska besiktningar	-8 888	0
Bevakningskostnader	-2 310	-2 205
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-44 909
Snö- och halkbekämpning	-106 138	-30 894
Förbrukningsinventarier	-1 265	-2 179
Vatten	-201 955	-151 054
Fastighetsel	-127 306	-99 213
Uppvärmning	-900 740	-796 196
Sophantering och återvinning	-84 255	-97 457
Förvaltningsarvode drift	-455 751	-543 822
Summa driftskostnader	-2 645 279	-2 680 385



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-324 691	-306 139
Styrelsearvode	0	-12 975
Arvode, yrkesrevisorer	-27 250	-28 625
Övriga förvaltningskostnader	-7 314	-3 737
Kreditupplysningar	-170	-343
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 139	-4 347
Kontorsmateriel	0	-4 136
Telefon och porto	-14 975	-13 305
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-7 998	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 360	0
Serviceavgifter	0	-3 360
Bankkostnader	-3 881	-2 775
Övriga externa kostnader	-156	0
Summa övriga externa kostnader	-402 934	-379 741

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-96 640	0
Sammanträdesarvoden	-3 000	-106 010
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	3 000
Sociala kostnader	-23 694	-26 609
Summa personalkostnader	-123 334	-129 619



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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-45 843	-45 843
Avskrivning Markanläggningar	-41 483	-41 483
Avskrivningar tillkommande utgifter	-325 560	-325 560
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-412 886	-412 886

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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
	21 616 814	21 616 814
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 616 814	21 616 814

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 725 115	-2 679 272
Tillkommande utgifter	-10 594 901	-10 269 340
Markanläggningar	-388 975	-347 492
	-13 708 991	-13 296 104

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-45 843	-45 843
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-325 560	-325 560
Årets avskrivning markanläggningar	-41 483	-41 483
	-412 886	-412 886

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-14 121 877	-13 708 990
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	285 242	331 085
Mark	187 500	187 500
Tillkommande utgifter	6 457 925	6 783 485
Markanläggningar	564 271	605 754



Taxeringsvärden

Bostäder	50 000 000	50 000 000
Lokaler	632 000	632 000

Totalt taxeringsvärde	50 632 000	50 632 000
<i>varav byggnader</i>	<i>36 354 000</i>	<i>36 354 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 278 000</i>	<i>14 278 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	116 170	116 170
	116 170	116 170
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	116 170	116 170
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-116 170	-116 170
	-116 170	-116 170
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	126 000	160 000
	126 000	126 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	7 880
Kundfordringar	0	0
	0	7 880

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	2 016	7 896
Skattekonto	275 929	250 296
	277 945	258 192



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	117 759	99 186
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 909	10 933
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 010	6 984
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158 678	117 103

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	2 334 990	1 058
Transaktionskonto	997 941	2 253 602
Summa kassa och bank	3 334 931	2 256 660

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	12 496 379	12 619 535
Nästa års amortering samt lån som villkorsändras på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 068 879	-3 192 035
Långfristig skuld vid årets slut	6 427 500	9 427 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	1,34%	2024-01-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-03-01	1 078 035,00	0,00	23 156,00	1 054 879,00
SPARBANKEN	1,25%	2025-05-30	2 617 500,00	0,00	0,00	2 617 500,00
SPARBANKEN	0,90%	2025-12-30	3 810 000,00	0,00	0,00	3 810 000,00
SPARBANKEN	4,99%	rörligt	2 114 000,00	0,00	100 000,00	2 014 000,00
Summa			12 619 535,00	0,00	123 156,00	12 496 379,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 6 068 879 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.



Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	184 573	175 023
Summa övriga skulder	184 573	175 023

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	1 000
Upplupna räntekostnader	34 161	24 500
Upplupna elkostnader	11 112	14 219
Upplupna vattenavgifter	52 237	49 386
Upplupna värmekostnader	124 955	114 049
Upplupna kostnader för renhållning	17 057	19 339
Upplupna revisionsarvoden	23 000	23 000
Upplupna styrelsearvoden	6 000	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	125 987
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	370 514	346 706
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	639 036	721 186

Not 18 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	42 935	20 099
Erlagd ränta	223 169	147 142

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	14 195 875	14 195 875

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Tommy Karlsson

Pia Alin

Marja-Liisa Alin

Mia Wahlgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den –
KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Maria Bergstedt
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Ölslanda för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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. 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 revisionssed 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 Brf Öislanda för år 2023 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. 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 trygghetssätt.

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 försumelse 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.

Göteborg

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Maria Bergstedt
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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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 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 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