

---

# 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

6/14

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

**Bilagor**  
Ordlista



*J M*



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ölslanda får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Lerum kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 478 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 179 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<sup>2</sup>  
Total lokalarea: 509 m<sup>2</sup>

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,52 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Mats P Fastighetservice	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 168 258 och planerat underhåll för 865 249. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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 nedanstående underhåll under året.**

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

Beskrivning	Belopp
Bostäder	282
Gemensamma utrymmen	95
Installationer	175
Huskropp utvändigt	209
Besiktning återgårdsplan	102

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Tommy Carlsson	Ordförande	2019
Ulrika Månsson	Sekreterare	2020
Marja-Liisa Alin	Vice ordförande	2019
Pia Alin	Ledamot	2019
Marie Hellström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Margareta Rhodin	Suppleant	2019
Kajsa Timdahl	Suppleant	2020
Tatjana Vantchantchin	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Åsa Ekfeldt	Förtroendevald revisor	Stämman
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	Stämman

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Utsedd av</b>
Marie Carlsson	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av</b>
Ulla-Britt Dahl	Stämman

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ordförande har ordet

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

Det som säkert syntes mest var den tvätt av våra tak som gjordes. Att det blev en sådan enorm skillnad överraskade i alla fall mig. Det blev väldigt bra.

Vi målade också om i tvättstugan vilket blev ett lyft.

Annars så har det mest skett undersökningar av olika slag till stöd för styrelsen.

Vi har undersökt våra fasader och balkonger samt filmat i våra stammar.

Allt detta gör att styrelsen har ett bra underlag för att fatta beslut om vilka åtgärder som ska göras och när. Vi informerade om detta på ett möte i december men mer kommer under resans gång. I första läget så kommer vi att åtgärda våra balkonger.

Vår fastighetsskötare Mats P har också fått beröm under året och uppmärksammade oss på våra element där vi har bytt packningar och termostater.

Ekonomin ser fortsatt stabil ut. Vi klarar flera av de åtgärder som kommer utan att låna mer pengar. Det finns dock ett utrymme att göra det vilket medför att vi kan göra åtgärder när det är aktuellt. Även i år så valde vi att låta avgifterna vara oförändrade.

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

Stenkullen

Tommy Carlsson

Ordförande

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 630 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 864	3 859	3 814	3 759	3 699
Resultat efter finansiella poster	-299	-50	45	367	-557
Årets resultat	-299	-50	45	367	-557
Resultat exklusive avskrivningar	178	424	759	963	16
Soliditet %	10	12	12	12	9
Likviditet %	238	245	203	210	185
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	1	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	630	630	618	606	594
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	172	172	172	172	172
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 944	2 079	2 011	2 048	2 086

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	180 266	947 314	461 695	-50 241
Disposition enl. årsstämmobeslut			-50 241	50 241
Reservering underhållsfond		400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-865 249	865 249	
Årets resultat				-299 602
Vid årets slut	180 266	482 065	876 703	-299 602

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	411 454
Årets resultat	-299 602
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	865 249
<b>Summa</b>	<b>577 100</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

### Att balansera i ny räkning

**577 100**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 864 823	3 859 408
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150 592	142 148
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 015 415</b>	<b>4 001 555</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 173 923	-2 954 280
Övriga externa kostnader	Not 5	-406 706	-338 308
Personalkostnader	Not 6	-128 507	-123 335
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-478 136	-474 061
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 187 272</b>	<b>-3 889 985</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-171 857</b>	<b>111 571</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		12 096	11 592
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 015	5 216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 856	-178 620
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-127 745</b>	<b>-161 812</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-299 602</b>	<b>-50 241</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-299 602</b>	<b>-50 241</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	9 629 870	10 108 006
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 629 870</b>	<b>10 108 006</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		126 000	126 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>126 000</b>	<b>126 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 755 870</b>	<b>10 234 006</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		120	3 660
Övriga fordringar	Not 9	153 036	115 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	143 351	73 205
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>296 507</b>	<b>192 817</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	2 180 354	2 219 885
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 180 354</b>	<b>2 219 885</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 476 861</b>	<b>2 412 702</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 232 731</b>	<b>12 646 708</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	180 266	180 266	
Fond för yttre underhåll	482 065	947 314	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>662 331</b>	<b>1 127 580</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	876 703	461 695	
Årets resultat	-299 602	-50 241	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>577 100</b>	<b>411 454</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 239 431</b>	<b>1 539 033</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 952 939	10 122 477
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 952 939</b>	<b>10 122 477</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		170 000	170 000
Leverantörsskulder		306 005	141 654
Övriga skulder	Not 13	151 832	155 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	412 523	518 207
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 040 360</b>	<b>985 197</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 232 731</b>	<b>12 646 708</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	70
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	5-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 961 732	2 961 709
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-12 835	-12 836
Hyror, lokaler	58 908	59 911
Hyror, garage	37 320	37 320
Hyror, p-platser	36 958	37 761
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-17 616	-19 159
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 856	-13 580
Bränsleavgifter, bostäder	808 212	808 281
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 864 823</b>	<b>3 859 408</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	128 484	128 559
Övriga ersättningar	20 128	13 216
Fakturerade kostnader	1 980	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	13
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>150 592</b>	<b>142 148</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-865 249	-691 194
Reparationer	-168 258	-202 250
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 270	-116 730
Försäkringspremier	-62 275	-60 311
Kabel- och digital-TV	-65 638	-65 611
Återbäring från Riksbyggen	9 250	7 800
Bevakningskostnader	-3 980	-2 100
Övriga utgifter, köpta tjänster	-47 529	-23 479
Snö- och halkbekämpning	-4 071	-10 972
Förbrukningsinventarier	-10 686	0
Vatten	-405 914	-272 914
Fastighetsel	-85 248	-115 321
Uppvärmning	-683 981	-761 827
Sophantering och återvinning	-72 251	-67 491
Förvaltningsarvode drift	-590 824	-571 881
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-3 173 923</b>	<b>-2 954 280</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fritidsmedel	-300	0
Förvaltningsarvode administration	-293 552	-276 600
Styrelsearvode	-11 603	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 701	-17 589
Övriga förvaltningskostnader	-40 903	0
Kreditupplysningar	-3 150	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 325	-19 264
Kontorsmateriel	0	-4 398
Telefon och porto	-11 362	-11 088
Medlems- och föreningsavgifter	-5 040	-7 280
Bankkostnader	-1 970	-1 189
Övriga externa kostnader	-1 800	-900
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-406 706</b>	<b>-338 308</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Styrelsearvoden	-91 740	-89 410
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 430	-9 090
Sociala kostnader	-27 337	-24 835
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-128 507</b>	<b>-123 335</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-45 843	-45 843
Avskrivning Byggnadsinventarier	0	-386 735
Avskrivning Markanläggningar	-41 483	-41 483
Avskrivningar tillkommande utgifter	-390 810	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-478 136</b>	<b>-474 061</b>



**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
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
	<b>21 616 814</b>	<b>21 616 814</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>		
	<b>21 616 814</b>	<b>21 616 814</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 495 900	-2 450 057
Tillkommande utgifter	-8 831 350	-8 440 540
Markanläggningar	-181 558	-140 075
	<b>- 11 508 808</b>	<b>- 11 030 672</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-45 843	-45 843
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-390 810	-390 810
Årets avskrivning markanläggningar	-41 483	-41 483
	<b>- 478 136</b>	<b>- 478 136</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>		
	<b>- 11 986 944</b>	<b>- 11 508 808</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>		
	<b>9 629 870</b>	<b>10 108 006</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	514 457	560 300
Mark	187 500	187 500
Tillkommande utgifter	8 156 225	8 547 035
Markanläggningar	771 688	813 171
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	37 000 000	37 000 000
Lokaler	662 000	662 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>		
	<b>37 662 000</b>	<b>37 662 000</b>
<i>varav byggnader</i>	26 398 000	26 398 000
<i>varav mark</i>	11 264 000	11 264 000
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>		
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattefordringar	24 542	25 082
Skattekonto	128 494	90 870
<b>Summa övriga fordringar</b>		
	<b>153 036</b>	<b>115 952</b>

*d m*

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	74 681	62 275
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 000	10 930
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 670	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>143 351</b>	<b>73 205</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	1 313 993	1 309 209
Transaktionskonto	864 361	908 676
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 180 354</b>	<b>2 219 885</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	10 122 939	10 292 477
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-170 000	-170 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>9 952 939</b>	<b>10 122 477</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	rörlig	1 531 942,00	0,00	104 538,00	1 427 404,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2019-02-25	1 130 000,00	0,00	40 000,00	1 090 000,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2019-06-01	1 203 035,00	0,00	25 000,00	1 178 035,00
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
<b>Summa</b>			<b>10 292 477,00</b>	<b>0,00</b>	<b>169 538,00</b>	<b>10 122 939,00</b>

**Not 13 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	151 832	152 787
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 930
Avräkning hyror och avgifter	0	620
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>151 832</b>	<b>155 337</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	3 800	6 300
Upplupna elkostnader	11 000	4 000
Upplupna värmekostnader	40 021	93 947
Upplupna kostnader för renhållning	15 000	13 970
Upplupna revisionsarvoden	17 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	4 000	4 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	89 980	62 286
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	231 722	317 704
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>412 523</b>	<b>518 207</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	14 195 875	14 195 875

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Stenkullen 190311

Ort och datum



Tommy Carlsson



Ulrika Månsson



Marja-Liisa Alin

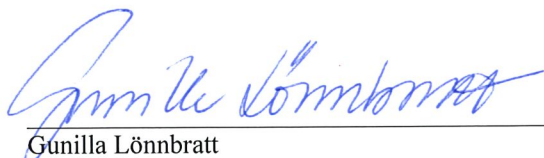


Pia Alin



Marie Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-03-26  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor



Åsa Ekfeldt  
Revisor

# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ölslanda för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

## **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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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:

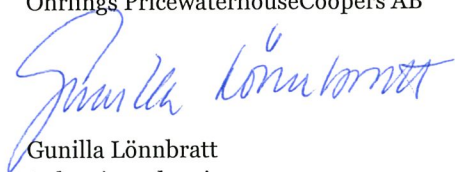
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 26/3-2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor



Åsa Ekfeldt  
Förtroendevald revisor





---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# RB BRF 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](http://www.riksbyggen.se)

