

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Olivsnäcken 1  
Org nr: 769628-5837

2025-01-01 – 2025-12-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Olivsnäcken 1 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 53 187 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-03.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är i samma nivå som föregående år. Kostnaderna för reparationer har ökat jämfört med föregående år främst pga en vattenskada. Föreningen har fått ut försäkringsersättning för skadan. Kostnaderna för el, uppvärmning, vatten och avfallshantering har ökat. Räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 21%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 239% till 198%.

I resultatet ingår avskrivningar med 350 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 188 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivsnäcken 1 i Växjö kommun. På fastigheten finns 22 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Vinamans väg och Sunamans väg i Växjö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



**Lägenhetsfördelning**

<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
3 rum och kök	12
4 rum och kök	6
5 rum och kök	4

**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal carportar	14
Antal p-platser	9

Total tomtarea	4 742 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	1 939 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	334 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 273 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	38 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 200 000 kr

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Bixia AB	El (rörlig del)
Växjö Energi AB	El (nätdel)
Växjö Energi AB	Fjärrvärme
Växjö kommun	Vatten
SOS Alarm AB	Hissarna
Ragn-Sells AB	Återvinning
Södra Smålands Avfall & Miljö AB	Sophantering
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Nordisk Hiss AB	Service och underhåll



## 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 336 tkr och planerat underhåll för 70 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

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

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 28 439 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 948 tkr (417 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts enligt budget med 882 tkr (388 kr/m<sup>2</sup>).

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2022	Markytor - mossrengöring av stenplattor
Installationer	2023	Delvis byte/reovering av kulvert
Markytor	2024	Byte av stolpar på uteplats

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer – byte expansionskärl och ventilationsaggregat	70 290

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installationer	2026	Byte lägenhetsaggregat FTX
Installationer	2026	Investering i fibernät
Markytor	2026	Målning staket och pergola
Markytor	2026	Utrustning för bil- och cykelparkering
Bostäder	2026	Renovering hyreslägenheter



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>
Linus Eiman	Ordförande	2026
Oscar Henriksson	Sekreterare	2026
Tomas Olsson	Vice ordförande	2027
Thomas Carlsson	Ledamot	2027
Daniela Zonta	Ledamot	2026

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Andreas Bergvall	Suppleant	2026
Helene Kratz	Suppleant	2026

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Patrik Hansén, Access Revision AB	Auktoriserad revisor	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Malin Bergvall	2026
Markus Kratz	2026

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Årsavgiften har höjts med 5% från den 1 januari 2025. Hyran för hyresrätter har höjts med 4,2% från den 1 januari 2025.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 1 januari 2026. Hyran för hyresrätter höjs med 3,8% från 1 januari 2026.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 890 kr/m<sup>2</sup>/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 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 346	2 201	2 026	1 679	1 660
Resultat efter finansiella poster*	-162	-182	-527	115	68
Resultat exkl avskrivningar	188	164	-191	452	405
Årets kassaflöde	430	-711	-256	132	-111
Soliditet %*	44	44	44	44	44
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	74	78	76	75	75
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	944	883	800	649	643
Driftkostnader kr/kvm	522	341	496	281	317
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	491	333	336	279	300
Energikostnad kr/kvm*	212	185	154	155	146
Underhållsfond kr/kvm	521	164	173	333	159
Sparande kr/kvm*	114	81	76	201	196
Skuldsättning kr/kvm*	9 785	9 906	10 065	10 235	10 395
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 471	11 612	11 799	11 992	12 186
Räntekänslighet %*	12,1	13,2	14,7	18,5	19,0

\* 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 vilka för denna förening är IMD-elavgift) 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 vilka för denna förening är IMD-elavgift) 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Upplysning vid förlust:**

Årets resultat uppgår till en förlust om 162 tkr, vilket beror på ökade driftskostnader. Efter höjning av årsavgifterna visar föreningens budget för kommande räkenskapsår ett nollresultat. Föreningen arbetar med att se över kostnader och intäkter framåt. Föreningen äger tre lägenheter som kommer att bistå föreningen med framtida försäljningsintäkter. Årets förlust anses inte påverka föreningens möjlighet till långsiktig finansiering.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 294 000	1 486 100	373 579	-9 928 178	-182 276
Disposition enl. årsstämmobeslut				-182 276	182 276
Reservering underhållsfond			882 000	-882 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-70 290	70 290	
Årets resultat					-162 234
<b>Vid årets slut</b>	<b>26 294 000</b>	<b>1 486 100</b>	<b>1 185 289</b>	<b>-10 922 164</b>	<b>-162 234</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 110 454
Årets resultat	-162 234
Årets fondreservering enligt stadgarna	-882 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	70 290
<b>Summa</b>	<b>-11 084 398</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 11 084 398**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 345 783	2 200 809
Övriga rörelseintäkter	Not 3	133 528	60
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 479 311</b>	<b>2 200 869</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 185 971	-775 523
Övriga externa kostnader	Not 5	-280 626	-255 696
Personalkostnader	Not 6	-22 538	-30 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-349 981	-346 681
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 839 116</b>	<b>-1 408 556</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>640 195</b>	<b>792 313</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	29 568	63 391
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-831 997	-1 037 980
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-802 429</b>	<b>-974 589</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-162 234</b>	<b>-182 276</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-162 234</b>	<b>-182 276</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	38 595 823	38 932 604
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	108 900	122 100
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 704 723</b>	<b>39 054 704</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 704 723</b>	<b>39 054 704</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2
Övriga fordringar	Not 12	31 974	32 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	149 402	158 970
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>181 376</b>	<b>191 328</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	1 200 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>1 200 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 199 526	569 727
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 199 526</b>	<b>569 727</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 380 902</b>	<b>1 961 055</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>41 085 625</b>	<b>41 015 759</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser		27 780 100	27 780 100
Fond för yttre underhåll		1 185 289	373 579
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>28 965 389</strong>	<strong>28 153 679</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat		-10 922 164	-9 928 178
Årets resultat		-162 234	-182 276
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>-11 084 398</strong>	<strong>-10 110 454</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>		<strong>17 880 991</strong>	<strong>18 043 225</strong>
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 794 510	0
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>11 794 510</strong>	<strong>0</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 447 750	22 515 260
Leverantörsskulder		216 765	150 825
Skatteskulder	Not 17	73 788	70 818
Övriga skulder	Not 18	220 634	12 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	451 188	222 905
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>11 410 124</strong>	<strong>22 972 534</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>41 085 625</strong>	<strong>41 015 759</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	640 195	792 313
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	349 981	346 681
	<b>990 176</b>	<b>1 138 994</b>
Erhållen ränta	54 433	60 980
Erlagd ränta	-672 113	-1 037 980
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>372 497</b>	<b>161 994</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-14 913	-97 966
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	345 216	-279 611
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>702 800</b>	<b>-215 584</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i inventarier	0	-132 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-132 000</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-273 000	-363 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-273 000</b>	<b>-363 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	429 800	-710 584
Likvida medel vid årets början	1 769 727	2 480 310
Likvida medel vid årets slut	2 199 526	1 769 727
Kassa och Bank BR	2 199 526	1 769 727



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	100
Markanläggning	Linjär	25
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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	1 726 476	1 628 782
Hyror, bostäder	429 648	405 310
Hyror, p-platser	88 800	89 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 270	-13 372
IMD – elavgifter*	104 356	83 346
Övriga ersättningar	5 776	6 948
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-5
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 345 783</b>	<b>2 200 809</b>

\*Obligatorisk avgift som räknas till föreningens årsavgift.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	60	60
Försäkringsersättningar	133 468	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>133 528</b>	<b>60</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-70 290	-18 627
Reparationer	-335 779	-54 052
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-37 928	-35 860
Försäkringspremier	-42 004	-37 502
Kabel- och digital-TV	-24 815	-24 838
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 453	-6 512
Obligatoriska besiktningar	-8 868	-10 827
Bevakningskostnader	-2 339	-2 224
Snö- och halkbekämpning	-26 825	-25 364
Förbrukningsinventarier	-1 468	-1 018
Vatten	-95 598	-82 251
Fastighetsel	-161 654	-117 996
Uppvärmning	-223 902	-219 591
Sophantering och återvinning	-149 066	-121 577
Utemiljö extra	-2 984	-17 285
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 185 971</b>	<b>-775 523</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode	-219 637	-208 948
IT-kostnader	-40 180	-12 436
Arvode, yrkesrevisorer	-9 888	-9 875
Övriga förvaltningskostnader	-1 186	-7 898
Kreditupplysningar	-450	-60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 368	-8 602
Representation	0	-447
Kontorsmateriel	-1 925	-3 700
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2	0
Bankkostnader	-2 450	-2 498
Övriga externa kostnader	-540	-1 232
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-280 626</b>	<b>-255 696</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-17 150	-24 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-500
Sociala kostnader	-5 388	-5 256
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-22 538</b>	<b>-30 656</b>

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-321 581	-321 581
Avskrivning Markanläggningar	-15 200	-15 200
Avskrivning Installationer	-13 200	-9 900
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-349 981</b>	<b>-346 681</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	14 246	16 719
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 157	46 671
Övriga ränteintäkter	165	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>29 568</b>	<b>63 391</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-830 560	-1 036 816
Övriga räntekostnader	-1 437	-1 164
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-831 997</b>	<b>-1 037 980</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	32 131 304	32 131 304
Mark	9 469 700	9 469 700
Markanläggning	380 000	380 000
	<b>41 981 004</b>	<b>41 981 004</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>41 981 004</b>	<b>41 981 004</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 942 000	-2 620 419
Markanläggningar	-106 400	-91 200
	<b>-3 048 400</b>	<b>-2 711 619</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-321 581	-321 581
Årets avskrivning markanläggningar	-15 200	-15 200
	<b>-336 781</b>	<b>-336 781</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 385 181</b>	<b>-3 048 400</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>38 595 823</b>	<b>38 932 604</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	28 867 723	29 189 304
Mark	9 469 700	9 469 700
Markanläggningar	258 400	273 600
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	38 600 000	39 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>38 600 000</b>	<b>39 200 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>29 000 000</i>	<i>28 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 600 000</i>	<i>11 200 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	132 000	0
	<b>132 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	132 000
	<b>0</b>	<b>132 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>132 000</b>	<b>132 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-9 900	0
	<b>-9 900</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-13 200	-9 900
	<b>-13 200</b>	<b>-9 900</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-23 100	-9 900
	<b>-23 100</b>	<b>-9 900</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-23 100</b>	<b>-9 900</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>108 900</b>	<b>122 100</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	108 900	122 100

**Not 12 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	31 179	172
Momsfordringar	795	32 185
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>31 974</b>	<b>32 357</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	14 246	39 111
Förutbetalda försäkringspremier	44 765	42 004
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 792	54 909
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 172	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 427	22 945
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>149 402</b>	<b>158 970</b>



**Not 14 Övriga kortfristiga placeringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	0	1 200 000
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>0</b>	<b>1 200 000</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 326 285	372 017
Transaktionskonto	873 241	197 709
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 199 526</b>	<b>569 727</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	22 242 260	22 515 260
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-243 000	-363 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 204 750	-22 152 260
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>11 794 510</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,71%	2025-08-11	6 955 760,00	-6 905 760,00	50 000,00	0,00
SBAB	3,03%	2025-10-11	5 197 500,00	-5 170 000,00	27 500,00	0,00
SBAB	2,96%	2026-07-01	5 213 250,00	0,00	48 000,00	5 165 250,00
SBAB	3,03%	2027-01-14	5 148 750,00	0,00	60 000,00	5 088 750,00
SBAB	2,71%	2026-07-13	0,00	5 170 000,00	27 500,00	5 142 500,00
SBAB	2,90%	2028-05-11	0,00	6 905 760,00	60 000,00	6 845 760,00
<b>Summa</b>			<b>22 515 260,00</b>	<b>0,00</b>	<b>273 000,00</b>	<b>22 242 260,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 243 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 972 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 5 165 250 kr och 5 142 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

<b>Not 17 Skatteskulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skatteskulder	73 788	70 818
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>73 788</b>	<b>70 818</b>

<b>Not 18 Övriga skulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Lån under betalning	220 634	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	12 726
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>220 634</b>	<b>12 726</b>

<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	5 388	0
Upplupna räntekostnader	159 884	0
Upplupna driftskostnader	0	4 025
Upplupna elkostnader	18 059	16 802
Upplupna vattenavgifter	8 698	0
Upplupna värmekostnader	27 608	29 603
Upplupna kostnader för renhållning	6 604	5 937
Upplupna revisionsarvoden	9 700	9 500
Upplupna styrelsearvoden	17 150	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	198 097	157 039
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>451 188</b>	<b>222 905</b>

<b>Not 20 Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	25 824 000	25 824 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

### **Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 22 mars 2026.

Årsredovisningen undertecknas dag som framgår av vår elektroniska signatur.

---

Linus Eiman

---

Oscar Henriksson

---

Tomas Olsson

---

Daniela Zonta

---

Thomas Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av min elektroniska signatur.

---

Patrik Hansén  
Auktoriserad revisor  
Access Revision AB





# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574238105





## Dokument

<p><b>211687 Årsredovisning 2025</b> Huvuddokument 23 sidor Startades 2026-03-31 11:13:02 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN) Färdigställt 2026-04-02 07:48:56 CEST (+0200)</p>	<p><b>211687 Bilagor.pdf</b> Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ulrika Nyman (UN)</p>
---	--

## Initierare

<p><b>Ulrika Nyman (UN)</b> Riksbyggen ulrika.nyman@riksbyggen.se</p>
---

## Signerare

<p><b>Linus Eiman (LE)</b> eiman.linus@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINUS EIMAN" Signerade 2026-03-31 21:08:33 CEST (+0200)</p>	<p><b>Oscar Henriksson (OH)</b> oscar.henriksson@hotmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OSCAR HENRIKSSON" Signerade 2026-04-01 23:53:01 CEST (+0200)</p>
<p><b>Tomas Olsson (TO)</b> sealucks@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS OLSSON" Signerade 2026-03-31 21:37:21 CEST (+0200)</p>	<p><b>Daniela Zonta (DZ)</b> daniela.zonta@hotmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIELA ZONTA" Signerade 2026-04-01 11:38:29 CEST (+0200)</p>



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574238105

Thomas Carlsson (TC)  
thomascarlsson53@hotmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS THOMAS CARLSSON"  
Signerade 2026-03-31 11:43:31 CEST (+0200)

Patrik Hansén (PH)  
patrik.hansen@accessrevision.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN"  
Signerade 2026-04-02 07:48:56 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Olivsnäcken 1  
Org.nr. 769628-5837

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Olivsnäcken 1 för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Olivsnäcken 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Hansén  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574241331

## Dokument

**RB 2025 Olivsnäcken**  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2026-03-31 11:17:31 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN)  
Färdigställt 2026-04-02 07:49:12 CEST (+0200)

## Initierare

**Ulrika Nyman (UN)**  
Riksbyggen  
ulrika.nyman@riksbyggen.se

## Signerare

**Patrik Hansén (PH)**  
patrik.hansen@accessrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN"  
Signerade 2026-04-02 07:49:12 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# 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 skuldtynad 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 planerliga 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.

# Bostadsrättsföreningen Olivsnäcken 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Olivsnäcken 1 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)

