

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Blinkfyren

Org nr: 769629-4128



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, arvas eller överlätas 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, fastighetsservice 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.

---

# Styrelsens ord

När detta skrivs har föreningen precis fyllt 5 år. Inflyttning skedde i januari 2018. I december genomfördes därför 5-års besiktningen av såväl lägenheter som gemensamma utrymmen.

Avtalet för ekonomisk och teknisk förvaltning med Riksbyggen gick ut i slutet av året. Styrelsen gjorde i samband med detta en ny upphandling av förvaltning. Marknaden undersöktes och anbud togs in från olika aktörer. Bland dessa även Riksbyggen. Efter en grundlig utvärdering valde styrelsen att teckna avtal med Riksbyggen för de nästkommande 3 åren. Då vi fortsätter med Riksbyggen, kör vi på med samma rutiner och upplägg som tidigare.

Under året har styrelsen, som en del av det löpande arbetet lagt om ett av lånen vi har. Då det ekonomiska läget var oroligt under hösten valde styrelsen att räntesäkra lånet i förtid.

Under året tecknade styrelsen ett nytt gruppavtal med Tele2 angående TV, bredband och telefoni. Avtalet började gälla 2023-01-01. I samband med detta flyttades kostnaden på 180 kr/mån/lägenhet från månadsavgiften till en direkt debitering för varje lägenhet.

Styrelsen har under året haft representation och varit aktiv i samfälligheterna som vi har med våra grannföreningar för att hålla gården och närmiljön trygg och trevlig.

Den sociala aspekten av att bo i en bostadsrättsförening ska tas tillvara och underhållas. Viktigt att få till ett engagemang bland medlemmarna och en bra grannsämja. För detta har vi föreningens Facebook-grupp där medlemmar kan utbyta information och ha en ”konversation”. Under året har vi även haft 2 fysiska sammankomster för att öka på den redan trevliga grannsämjan. I början av september hade vi en gårdsfika där vi i all enkelhet träffades på gården med medhavt fikabröd som antingen var hembakat eller nyköpt. I december hade vi även ett glöggmingel i föreningens lokal. Styrelsen hade dukat fram glögg med tilltugg och trevligt samtal bjöd alla trevliga deltagare på.

På tal om föreningslokalen kan nämnas att den under året har varit uthyrd 73 gånger för diverse ändamål. För 200 kronor får man tillgång till en fullt utrustad lokal för t. ex. övernattningsgäster, barnkalas, egen föreningsaktivitet eller vad man nu vill hitta på.

Närområdet har fått sin tillsyn och förbättring. Under året har vi haft hjälp av Anticimex för att hålla borta måsbon från våra tak och spindlar från våra fönster. Åtgärder som varit lyckade och som kommer att upprepas under 2023. På innergården har det planterats vårlökar. Vid ingången till trappa 8 från Knopgränd har föreningen ställt upp papperskorg för att minska nedskräpningen.

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Blinkfyren får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-15. Föreningen har sitt säte i Malmö Stad.

Årets resultat är lägre än föregående år mestadels på grund av högre driftkostnader då främst el- och vattenkostnader ökat. Räntekostnader har ökat då omläggning av lån gjordes med högre ränta. Föreningen har även anlitat Anticimex under året som utfört spindelsanering samt utfört fägelsäkring. Samtidigt har uppvärmningskostnaderna sjunkit något mot föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6% till 73%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som ska villkorsändras. Föreningens likviditet inklusive nästa års amortering har förändrats under året från 223% till 73%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 165 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 669 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bommen 3 i Malmö kommun. På fastigheten finns det 2 byggnader med 41 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna var färdiguppybyggda 2018. Fastighetens adress är Bomgatan 21, Knopgränd 4-12 samt Märsgränd 34-36 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
1	9	13	15	3	41

### Dessutom tillkommer

Gemensamhetslokal	Lokaler	Garage (El-platser)	P-platser	MC-platser
1	1	20 (11)	3	4



Total tomtarea	2 014 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	3 423 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	47 m <sup>2</sup>
Gemensamhetslokal	41 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	88 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 47m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	118 221 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	104 564 000 kr

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger då 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 är delaktig i följande gemensamhetsanläggningar:

Malmö Bommen GA:1, tillsammans med RB Brf Livbojen & Bonum Brf Ankaret. Föreningens andel är 33%.

I gemensamhetsanläggningen ingår innergård med tillbehör, grönytor, belysning, cykelparkering, dagvattenmagasin med tillbehör samt handikapparkering.

Malmö Bommen GA:2, tillsammans med RB Brf Kryssaren & RB Brf Kikaren. Föreningens andel är 50%.

I gemensamhetsanläggningen ingår väg- och kommunikationsytor, grönytor och belysning inom väg- och kommunikationsytor.

Malmö Bommen GA:5, tillsammans med Bonum BRF Ankaret. Föreningens andel är 50%.

I gemensamhetsanläggningen ingår garageport, infart, garageramp, ytskikt, belysningsarmatur, kanalfläkt, elledningar & elmätare. Anläggningarna ovan förvaltas via Sjöfararens samfällighetsförening.

Malmö Bommen GA:4, tillsammans med RB Brf Kikaren, Brf Skeppsträdgården 1 & 2. Föreningens andel är 20%.

I gemensamhetsanläggningen ingår kommunikationsytor och belysning.

Anläggningen förvaltas via samfälligheten Märsgränd.

### 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 51 tkr och planerat underhåll för 43 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 919 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 265 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 608 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 68 tkr (19,60 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 919 tkr (265 kr/m<sup>2</sup>).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Kanalrensning *	42 750

*\*En kanalrensning genomfördes under året då en del medlemmar haft problem med att damm blåst in via tilluftsdonen i taket. Detta som en konsekvens av att nybyggnationer som pågått i närområdet genererat byggdamm. Därtill sågs detta som en åtgärd för att komma tillrätta med matosproblemet.*

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Jensen	Ordförande	2024
Stefan Johansson	Sekreterare	2024
Bo Sanick	Ledamot	2023
Emil Åström	Ledamot	2024
Maria Johansson	Ledamot	2023
Ramiz Bunjaku	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fanny Söheld	Suppleant	2023 avgått egen begäran aug 2022
Torbjörn Johansson	Suppleant	2023
Patrik Grahed	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Emir Alic	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Iren Nilslund	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lina Åström	2023
Remin Mikael Ström	2023

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

#### 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 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

2019-01-01 höjdes avgiften med 2%. Ingen avgiftshöjning skedde 2020, 2021 eller 2022.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 694 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Följande energirelaterade aktiviteter är genomförda sedan tidigare:

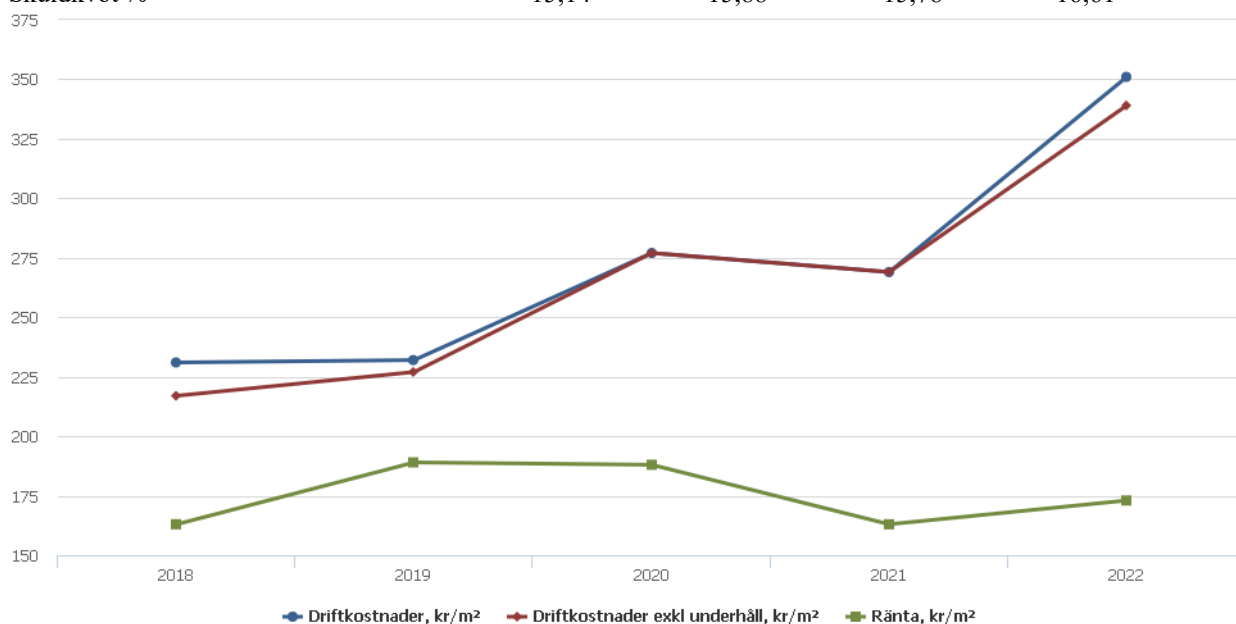
- Föreningen har en solcellsanläggning på fastigheten och producerar el för egen förbrukning.
- Elhandelsavtal har tecknats med Bixia som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vindkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.





## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 936	2 918	2 926	2 902	2 530
Resultat efter finansiella poster	-496	-192	-276	-122	-545
Årets resultat	-496	-192	-276	-122	-545
Resultat exkl. avskrivningar	669	965	865	1 019	597
Resultat exkl. avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-250	118	7	177	-248
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	265	244	244	240	241
Balansomslutning	159 272	161 258	161 747	163 321	163 870
Soliditet %	71	70	70	70	70
Likviditet %	73	6	147	339	157
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	694	694	694	694	628
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	351	269	277	232	231
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	339	269	277	227	217
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	173	163	188	189	163
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 210	957	705	460	226
Lån, kr/m <sup>2</sup>	13 113	13 587	13 663	13 957	13 979
Skuldkvot %	15,14	15,88	15,78	16,61	17,15



**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:** Eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	114 690 000	3 321 196	-4 264 333	-192 192
Disposition enl. årsstämmobeslut			-192 192	192 192
Reservering underhållsfond		919 000	-919 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-42 750	42 750	
Årets resultat				-495 897
<b>Vid årets slut</b>	<b>114 690 000</b>	<b>4 197 446</b>	<b>-5 332 775</b>	<b>-495 897</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 456 525
Årets resultat	-495 897
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-919 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	42 750
<b>Summa</b>	<b>-5 828 672</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 5 828 672</b>
--	--------------------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 935 741	2 917 789
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 509	50 733
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 005 250</b>	<b>2 968 522</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 217 677	-933 321
Övriga externa kostnader	Not 5	-461 691	-445 591
Personalkostnader	Not 6	-69 360	-67 917
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 165 083	-1 157 158
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 913 811</b>	<b>-2 603 988</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>91 439</b>	<b>364 534</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 904	5 904
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 318	1 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-598 557	-564 115
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-587 335</b>	<b>-556 726</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-495 897</b>	<b>-192 192</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-495 897</b>	<b>-192 192</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	158 136 958	159 278 267
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	79 250	103 025
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>158 216 208</b>	<b>159 381 292</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	61 500	61 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 500</b>	<b>61 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>158 277 708</b>	<b>159 442 792</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	404	2 790
Övriga fordringar	Not 15	11	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	209 796	201 796
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>210 210</b>	<b>204 586</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	783 704	1 637 770
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>783 704</b>	<b>1 637 770</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>993 915</b>	<b>1 842 356</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>159 271 623</b>	<b>161 285 148</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	114 690 000	114 690 000	
Fond för yttre underhåll	4 197 446	3 321 196	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>118 887 446</b>	<b>118 011 196</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-5 332 775	-4 264 333	
Årets resultat	-495 897	-192 192	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 828 672</b>	<b>-4 456 525</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>113 058 774</b>	<b>113 554 671</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	44 856 411	14 408 272
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 856 411</b>	<b>14 408 272</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	639 165	32 730 995
Leverantörsskulder		211 271	158 718
Skatteskulder		16 043	19 061
Övriga skulder	Not 19	56 606	56 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	433 353	356 449
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 356 438</b>	<b>33 322 205</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>159 271 623</b>	<b>161 285 148</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-495 897	-192 192
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 165 083	1 157 158
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>669 187</b>	<b>964 966</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-5 625	-28 381
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	126 063	-6 491
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>789 625</b>	<b>930 094</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	0	-118 875
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-118 875</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-1 643 691	-263 426
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 643 691</b>	<b>-263 426</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-854 066</b>	<b>547 793</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 637 770</b>	<b>1 089 977</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>783 704</b>	<b>1 637 770</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



# 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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 373 900	2 373 900
Hyror, lokaler	61 068	59 400
Hyror, garage	272 000	276 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 102	-6 285
Vattenavgifter	93 946	91 629
Elavgifter	129 289	111 505
Debiterad fastighetsskatt	11 640	11 640
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 935 741</b>	<b>2 917 789</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga lokalintäkter (Gemensamhetslokal)	11 600	7 200
Övriga ersättningar*	25 148	22 542
Övriga sidointäkter (Liikennevirta Oy)	19 314	7 091
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	5
Övriga rörelseintäkter (Bixia och E.ON)	13 447	13 895
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>69 509</b>	<b>50 733</b>

\*Avser bland annat övernattningslägenhet samt pant- och överlåtelseintäkter.

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-42 750	0
Reparationer	-50 877	-60 759
Fastighetsskatt*	-4 403	-7 421
Samfällighetsavgifter (föreg. år avser endast jul-dec)	-76 044	-34 044
Försäkringspremier	-42 308	-40 996
Kabel- och digital-TV	-99 293	-99 118
Återbäring från Riksbyggen	4 700	4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 178	-5 748
Serviceavtal	-29 162	-24 683
Obligatoriska besiktningar	-2 926	-2 914
Snö- och halkbekämpning	-894	-17 671
Övriga fastighetskostnader (Anticimex/Lindfors ventilation)	-44 942	0
Förbrukningsinventarier	-12 158	-9 795
Vatten	-162 043	-95 670
Fastighetsel	-336 975	-235 966
Uppvärmning	-220 740	-235 135
Sophantering och återvinning	-69 372	-64 854
Förvaltningsarvode drift	-1 313	-3 047
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 217 677</b>	<b>-933 321</b>

\*Inklusive skattereduktion för förnybar el.



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-403 206	-390 233
Lokalkostnader	-1 400	0
IT-kostnader	-1 984	-1 590
Arvode, yrkesrevisorer	-17 781	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-13 019	-12 153
Kreditupplysningar	-2 251	-5 965
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 187	-11 186
Representation	-2 802	-3 513
Medlems- och föreningsavgifter	-1 722	-1 722
Bankkostnader	-2 338	-2 979
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-461 691</b>	<b>-445 591</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-42 834	-35 166
Sammanträdesarvoden	-8 437	-13 987
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 980	-3 514
Sociala kostnader	-16 109	-15 250
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-69 360</b>	<b>-67 917</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 141 308	-1 141 308
Avskrivning Maskiner och inventarier	-23 775	-15 850
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 165 083</b>	<b>-1 157 158</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag*	5 904	5 904
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 904</b>	<b>5 904</b>

\*Avser utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening Södra och Mellersta Skåne

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	5 316	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	1 485
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 318</b>	<b>1 485</b>



**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-598 488	-564 037
Övriga räntekostnader	-69	-78
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-598 557</b>	<b>-564 115</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	136 957 000	136 957 000
Mark	26 886 500	26 886 500
	<b>163 843 500</b>	<b>163 843 500</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>163 843 500</b>	<b>163 843 500</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-4 565 233	-3 423 925
	<b>-4 565 233</b>	<b>-3 423 925</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 141 308	-1 141 308
	<b>-1 141 308</b>	<b>-1 141 308</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-5 706 541**      **-4 565 233****Restvärde enligt plan vid årets slut****158 136 958**      **159 278 267****Varav**

Byggnader	131 250 459	132 391 767
Mark	26 886 500	26 886 500

**Taxeringsvärden**

Bostäder	117 400 000	103 400 000
Lokaler	821 000	1 164 000

**Totalt taxeringsvärde****118 221 000**      **104 564 000***varav byggnader*      79 597 000      62 884 000*varav mark*      38 624 000      41 680 000

**Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	118 875	0
	<b>118 875</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	118 875
	<b>0</b>	<b>118 875</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>118 875</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-15 850	0
	15 850	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-23 775	-15 850
	<b>-23 775</b>	<b>-15 850</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-39 625	-15 850
	<b>-39 625</b>	<b>-15 850</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-39 625</b>	<b>-15 850</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>79 250</b>	<b>103 025</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	61 500	61 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>61 500</b>	<b>61 500</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	771
Kundfordringar	404	2 019
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>404</b>	<b>2 790</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	11	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>11</b>	<b>0</b>



**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	47 386	42 308
Förutbetalt förvaltningsarvode	103 125	100 802
Förutbetald renhållning	2 159	2 103
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 373	24 822
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	957	375
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 796	31 386
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>209 796</b>	<b>201 796</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bankmedel	55 863	755 321
Transaktionskonto	727 841	882 449
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>783 704</b>	<b>1 637 770</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inteckningslån	45 495 576	47 139 267
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-32 497 318
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-639 165	-233 677
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>44 856 411</b>	<b>14 408 272</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,92%	2024-11-12	16 265 834	0	36 191	16 229 643
STADSHYPOTEK	0,70%	2025-12-01	14 598 272	0	200 000	14 398 272
STADSHYPOTEK	1,29%	2027-01-30	0	16 275 161	1 407 500	14 867 661
<b>Summa</b>			<b>30 864 106</b>	<b>16 275 161</b>	<b>1 643 691</b>	<b>45 495 576</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska inga lån villkorsändras och 639 165 kr amorteras varför totalt 639 165 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 45 495 576 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 42 299 751 kr.

Lånet som villkorsändrades 2022-01-03 är omförhandlat och villkorades till en ränta på 1,29% till och med 2027-01-30. I samband med villkorsändringsdagen så punktamorterade man även 1 000 000 kr på lånet.



**Not 19 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	57 000	57 000
Skuld för moms	-394	-19
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>56 606</b>	<b>56 981</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 109	0
Upplupna räntekostnader	21 733	29 838
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 376
Upplupna elkostnader	51 773	33 955
Upplupna värmekostnader	33 212	38 189
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 496
Upplupna styrelsearvoden	53 251	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 868
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	257 275	248 727
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>433 353</b>	<b>356 449</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	49 153 000	49 153 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Lars Jensen

\_\_\_\_\_  
Stefan Johansson

\_\_\_\_\_  
Maria Johansson

\_\_\_\_\_  
Emil Åström

\_\_\_\_\_  
Bo Sanick

\_\_\_\_\_  
Ramiz Bunjaku

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-  
KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Emir Alic  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557491898489

## Dokument

**Årsredovisning 2022 230424**  
Huvuddokument  
23 sidor  
Startades 2023-04-30 21:31:29 CEST (+0200) av Christian Rivas (CR)  
Färdigställt 2023-05-02 10:05:58 CEST (+0200)

## Initierare

**Christian Rivas (CR)**  
Riksbyggen  
christian.rivas@riksbyggen.se

## Signerande parter

<p><b>Lars Jensen (LJ)</b> Identifierad med svenskt BankID som "LARS JENSEN" RBF Blinkfyren lars@landligt.dk +46765346346 Signerade 2023-04-30 21:50:46 CEST (+0200)</p>	<p><b>Bo Sanick (BS)</b> Identifierad med svenskt BankID som "BO SANICK" RBF Blinkfyren bo.sanick@gmail.com +46733325331 Signerade 2023-05-01 09:33:07 CEST (+0200)</p>
<p><b>Emil Åström (EÅ)</b> Identifierad med svenskt BankID som "EMIL ÅSTRÖM" RBF Blinkfyren emil_astrom1@hotmail.com +46720625158 Signerade 2023-05-01 17:16:25 CEST (+0200)</p>	<p><b>Maria Johansson (MJ)</b> Identifierad med svenskt BankID som "Maria Cecilia Johansson" RBF Blinkfyren mte.johansson@gmail.com +46704283272 Signerade 2023-04-30 22:02:28 CEST (+0200)</p>
<p><b>Stefan Johansson (SJ)</b> Identifierad med svenskt BankID som "Mats Stefan Johansson" RBF Blinkfyren stefanjohansson100@yahoo.com +46704838893 Signerade 2023-04-30 22:28:38 CEST (+0200)</p>	<p><b>Ramiz Bunjaku (RB)</b> Identifierad med svenskt BankID som "Ramiz Bunjaku" RBF Blinkfyren Ramiz.Bunjaku@riksbyggen.se +46702297159 Signerade 2023-05-01 17:45:05 CEST (+0200)</p>
<p><b>Emir Alic (EA)</b> Identifierad med svenskt BankID som "EMIR ALIC" RBF Blinkfyren emir.alic@live.se +46707387666 Signerade 2023-05-01 17:59:14 CEST (+0200)</p>	<p><b>Peter Cederblad (PC)</b> Identifierad med svenskt BankID som "PETER CEDERBLAD" KPMG Peter.Cederblad@kpmg.se +46702434306 Signerade 2023-05-02 10:05:58 CEST (+0200)</p>





# Verifikat

Transaktion 09222115557491898489

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Blinkfyren, org. nr 769629-4128

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Blinkfyren för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har 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 utfört 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 Blinkfyren för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

Emir Alic  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557491898605

## Dokument

**RB**

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2023-04-30 21:36:16 CEST (+0200) av Christian Rivas (CR)*

*Färdigställt 2023-05-01 06:35:01 CEST (+0200)*

## Initierare

**Christian Rivas (CR)**

Riksbyggen

*christian.rivas@riksbyggen.se*

## Signerande parter

**Emir Alic (EA)**

*Identifierad med svenskt BankID som "EMIR ALIC"*

RBF Blinkfyren

*emir.alic@live.se*

+46707387666

*Signerade 2023-04-30 22:13:36 CEST (+0200)*

**Peter Cederblad (PC)**

*Identifierad med svenskt BankID som "PETER CEDERBLAD"*

KPMG

*Peter.Cederblad@kpmg.se*

+46702434306

*Signerade 2023-05-01 06:35:01 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



---

# 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 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 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.

# RB BRF Blinkfyren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Blinkfyren 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)

