Årsredovisning

2022-07-01 till 2023-06-30

Dagordning vid årsstämma

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet

f) Val av rösträknare

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

i) Framläggande av revisorernas berättelse

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

k) Beslut om resultatdisposition

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter

r) Val av valberedning

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

t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Blå Staden får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2022-07-01 till 2023-06-30

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

Verksamheten

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

Föreningen har sitt säte Göteborgs Kommun.

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

Fastighetsuppgifter
Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Backa 69:1-13 med adresserna Olshammarsgatan 2-14, Övralidsgatan 1-27, Karolinernas gata 1-3 samt Heidenstams gata 1-13 i Göteborgs kommun. Föreningen har totalt 886 st lägenheter med en lägenhetsyta på 60 535,5 kvm. Byggnaderna är uppförda 1969-1971.

Tomträttsavtalen är tecknade på 10 år och löper fram till 2030-2031. Kostnaden för tomträtt är oförändrad under avtalsperioden.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring 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
155	304	308	99	20	886

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
10	430	366

Total bostadsarea	60 535,5 m²
Total lokalarea	1 086 m²

Årets taxeringsvärde	852 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	852 800 000 kr

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

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 2 504 tkr och planerat underhåll för 1 087 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets pågående underhållsarbete

Utfört arbete	Entreprenör	Kostnad
Byte tappvattenledningar	Daniel och Stefan Byggnads AB	14,4 mkr
Lägenhetsrenoveringar	Fastighetsbyggen i Väst AB	5,8 mkr
Lekplatser och markarbeten	Tressport och Lek AB, Fricke Entreprenad AB	6,2 mkr
Byte elmätare IMD	Infometric AB	608 tkr

Årets aktiverade underhållsarbete

Utfört arbete	Entreprenör	Kostnad
Byte tappvattenledningar	Daniel och Stefan Byggnads AB	22,8 mkr
FTX Trapphus	Kiwi i Väst Energi AB	4,3 mkr
Byte dataundercentraler	OAKS AB	1,3 mkr
Byte tvättutrustning	Podab AB	1,2 mkr
Inventarier gym	Concept	37 tkr

Årets kostnadsförda underhållsarbete

Utfört arbete	Entreprenör	Kostnad
Målning socklar	Inhab Måleri AB	498 tkr
Slipning/målning källargångar	Edb Elvert & Denker Bygg AB	252 tkr
Renovering av handledare	Edb Elvert & Denker Bygg AB	59 tkr
8 st fjärrvärmemätare	Göteborg Energi	40 tkr
Installation nätverksuttag	Deca Elektriska	38 tkr
Byte markstrålkastare	Deca Elektriska	45 tkr
Byte hastighetsregulator	Kone AB	37 tkr
Port	Pegab Portar AB	72 tkr
Säkerhetsdörr	Säker Bostad	47 tkr

Planerat underhåll	Period	Förväntad kostnad
Byte tappvattenledningar	2018-2023	69 mkr
Nya lekplatser	2022-2023	12 mkr
Byte av mattvättmaskiner	2022-2023	700 tkr
Uppgradering styrning UC	2022-2023	997 tkr
Installation laddboxar Olshammarsgatan	2022-2023	120 tkr
Målning av sockel	2022-2023	244 tkr
Slipning och lackning handledare trä trapphus	2022-2023	122 tkr
Byte av armaturer till LED, slutetapp	2022-2023	224 tkr
Byte av cirkulationspump värme	2023-2024	216 tkr
Byte av cirkulationspump VS2	2023-2024	118 tkr
Byte av styrventiler UC	2023-2024	89 tkr
Byte av frånluftsaggregat (vind)	2023-2024	1,8 mkr
Hissbyte	2023-2025	38 mkr

Tidigare utfört underhåll	Period
Byte tappvattenledningar	2018-2021
Installation laddboxar Heidenstams gata	2019-2020
Målning av träfasader/p-däck	2019-2020
Byte av armaturer till LED i gemensamma utrymmen	2019-2021
Klinkers loftgångar	2019-2021
Renovering Puben	2020-2021
Byte av tvättmaskiner	2020-2021
Ombyggn. Ventilation torktumlare	2020-2021
Takmålning loftgångar	2020-2021
Inpasseringssystem garage	2021-2022
Inpasseringssystem entréer	2021-2022
Byte armaturer till LED	2021-2022

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 1120 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 92 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 96 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 1116 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2022 då avgifterna höjdes med 4 %. Dessutom beslutade styrelsen att höja värmeavgiften med 4 % samt debiteringen av elavgiften till 1 kr/kwh.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgiften med 6 % från 1 juli 2023.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 75 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 84 st.)

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

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marta Komorowska	Ordförande	2023
Malin Tengblad	Sekreterare	2024
Patrik Ekholm	Vice ordförande	2024
Lasse Larsson	Ledamot	2023
Magnus Nendén	Ledamot	2023
Oscar Andersson	Ledamot	2023
Katarina Fjelstad	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carolina Larsson	Suppleant	2024
Ingrid Ljungkvist	Suppleant	2023
Jessica Olsson	Suppleant	2024 *Avgick 2023-04-19*
Fredrik Svensson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Bengt Bivall	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Brittmarie Wedham

Valberedning
Anders Kammensjö (sammankallande)
Eva Jacobson
Ulla-Carin Peterson

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.

Ordföranden har ordet

FÖRENINGENS EKONOMI kan konstateras vara fortsatt stabil med ett starkt positivt årligt resultat. Vi har tagit ett nytt lån för planerade framtida projekt och har ändå en fortsatt låg belåningsgrad, vilket är bra med tanke på världsläget och Riksbankens genomförda ränte-höjningar. Våra ambitioner i styrelsen är dock att kontinuerligt arbeta med förbättringar för att öka föreningens ekonomiska stabilitet, hållbarhet och för att fortsatt vara ett attraktivt område för befintliga och kommande medlemmar.

ENERGIEFFEKTIVISERING är ett högst intressant ämne när vi försöker hitta besparingsmöjligheter i vår förening. Årets fina kassaflöde medför möjligheter att utveckla våra fastigheter på ett hållbart sätt. Vi har i samarbete med fastighetsförvaltningen och energiexpert tagit fram flera projekt som kommer att medföra en beräknad energibesparing på 40%. Till dessa projekt har vi sökt och blivit beviljade ekonomiskt stöd från Boverket, vilket blir till väldigt stor hjälp med tanke på Blå Stadens storlek och projektens omfattning.

ATT TÄTA LÄCKOR, både bildliga och bokstavliga sådana, är också en sorts effektivisering. Bokstavliga läckor har minskat drastiskt efter att tappvattenprojektet genomförts, och i slutet på året kommer alla adresser i Blå Staden vara utrustade med nya tappvatten-ledningar. Med anledning av att detta stora projekt snart är färdigställt diskuterade vi i styrelsen vad som kommer att bli nästa större projekt. Beslutet landade i att vi behöver täta den bildliga läcka som våra hissar riskerar att bli.

HISSARNA är väldigt viktiga för majoriteten av alla oss som bor i Blå Staden. Styrelsen har i tre års tid haft regelbundna möten med hisstekniker som vid varje tillfälle påtalat att även våra hissar har passerat sin beräknade tekniska livslängd. Med tanke på maskindelarnas ålder samt att delar inte längre går att köpa, fanns risken att en av våra hissar drabbas av ett oplanerat driftstopp. Ett sådant stopp skulle innebära att hissen är ur funktion i fem månader – något vi inte kan tillåta. Därför är det successiva utbytet av hissarna påbörjat och planeras bli klart 2025. I skrivande stund har vi bytt ut våra mest slitna hissar på adresserna Övralidsgatan 23, 25 och 27, vilket tog fem veckor. Nästkommande adresser kommer att bli informerade i mycket god tid innan och det är inga fler hissbyten inplanerade för 2023.

VÅRA LEKPLATSER har varit en av mina hjärtefrågor sedan jag gick med i styrelsen och jag har med spänning sett hur de nya tar form i vårt parkområde. Det är en nödvändig modernisering av vår utemiljö och tillsammans med utökad belysning samt beskärning av äldre träd och buskar för friare sikt, skapar det ett hållbart och välkomnande Blå Staden.

Marta Komorowska
Ordförande Brf Blå Staden

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	55 383	53 377	52 104	50 147	49 090
Resultat efter finansiella poster	19 799	7 815	3 387	-11 979	415
Balansomslutning	192 500	130 031	126 011	97 476	108 255
Soliditet %	32	32	27	31	37
Likviditet %	81	58	117	93	206
Bränsletillägg, kr/m²	114	110	110	110	110
Driftkostnader, kr/m²	474	579	682	850	595
Ränta, kr/m²	14	10	9	9	10
Underhållsfond, kr/m²	468	451	269	239	474
Lån, kr/m²	1 644	1 208	1 234	838	847

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 884 661	730 570	20 767 927	27 782 147	-19 718 084	7 814 693
Minskning av uppskrivningsfond			-423 131		423 131	
Disposition enl. årsstämmobeslut					7 814 693	-7 814 693
Reservering underhållsfond				2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 086 912	1 086 912	
Årets resultat						19 799 374
Vid årets slut	**3 884 661**	**730 570**	**20 344 796**	**28 695 235**	**-12 393 347**	**19 799 374**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Summa fritt eget kapital vid årets början	-11 903 390
Årets resultat	19 799 374
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 086 912
Minskning av uppskrivningsfond	423 131
Summa fritt eget kapital vid årets slut	**7 406 027**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**7 406 027**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	55 383 277	53 376 973
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 538 085	2 084 038
Summa rörelseintäkter		**61 921 362**	**55 461 010**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-29 094 511	-35 108 114
Övriga externa kostnader	Not 5	-8 386 791	-8 911 686
Personalkostnader	Not 6	-379 802	-607 204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−3 282 374	-2 723 409
Summa rörelsekostnader		**−41 143 478**	**-47 350 413**
Rörelseresultat		**20 777 884**	**8 110 598**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	52 970	254 256
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	249 090	50 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 280 570	-600 260
Summa finansiella poster		**-978 510**	**-295 904**
Resultat efter finansiella poster		**19 799 374**	**7 814 693**
Årets resultat		**19 799 374**	**7 814 693**

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 11	115 591 624	90 564 602
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 871 176	672 168
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	27 010 730	22 384 381
Summa materiella anläggningstillgångar		**144 473 530**	**113 621 150**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	2 651 724	2 651 724
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 651 724**	**2 651 724**
Summa anläggningstillgångar		**147 125 253**	**116 272 874**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		73 494	39 676
Övriga fordringar	Not 15	904 279	955 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	4 533 509	2 821 571
Summa kortfristiga fordringar		**5 511 282**	**3 817 071**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	39 864 328	9 940 904
Summa kassa och bank		**39 864 328**	**9 940 904**
Summa omsättningstillgångar		**45 375 610**	**13 757 975**
Summa tillgångar		**192 500 863**	**130 030 849**

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 615 231	4 615 231
Uppskrivningsfond		20 344 796	20 767 927
Fond för yttre underhåll		28 695 235	27 782 147
Summa bundet eget kapital		**53 655 262**	**53 165 305**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 393 347	-19 718 084
Årets resultat		19 799 374	7 814 693
Summa fritt eget kapital		**7 406 027**	**-11 903 390**
Summa eget kapital		**61 061 289**	**41 261 915**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	66 893 000	65 035 284
Summa långfristiga skulder		**66 893 000**	**65 035 284**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	32 183 860	9 456 028
Leverantörsskulder		4 781 544	3 785 356
Övriga skulder	Not 19	18 025 574	3 811 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	9 555 596	6 680 560
Summa kortfristiga skulder		**64 546 574**	**23 733 650**
Summa eget kapital och skulder		**192 500 863**	**130 030 849**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	19 799 374	7 814 693
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 282 374	2 723 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**23 081 748**	**10 538 103**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 694 211	-337 323
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	18 085 092	-2 579 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**39 472 629**	**7 620 786**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader	-5 763 690	-2 193 830
Investeringar i inventarier & installationer	-1 360 332	0
Investeringar i pågående byggnation	-27 010 730	-22 384 381
Ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-2 224
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	**-34 134 752**	**-24 580 435**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-414 452	-1 214 876
Nytt lån	25 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**24 585 548**	**-1 214 876**
Årets kassaflöde	**29 923 425**	**-18 174 526**
Likvidamedel vid årets början	**9 940 903**	**28 115 429**
Likvidamedel vid årets slut	**39 864 329**	**9 940 903**

Upplysning om betalda räntor
För erhållen och betald ränta se notförteckning

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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

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

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

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

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

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

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	115
Stammar	Linjär	35-50
Hiss	Linjär	12
Fasad	Linjär	25
Dörrar	Linjär	50
El lägenheter	Linjär	12
El övrigt	Linjär	10
Installationer	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	30-50
Inventarier	Linjär	12
Byggnad	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	30
Övr. byggnadskomponenter	Linjär	5-66

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	44 727 744	43 007 364
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-372 916	-372 916
Hyror, bostäder	217 104	210 604
Hyror, lokaler	223 012	234 112
Hyror, garage	1 501 888	1 499 766
Hyror, p-platser	1 031 909	1 033 200
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	-214 992	-214 992
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-44 218	-62 553
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-7 774	-4 450
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-26 195	-36 910
Rabatter	0	227
Värmeavgift, bostäder	6 881 672	6 616 472
Elavgifter	1 413 650	1 452 623
Intäkter laddning elbil	48 611	10 692
Debiterad fastighetsskatt-	3 732	3 732
Summa nettoomsättning	**55 383 277**	**53 376 973**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga lokalintäkter	350	750
Pant- och överlåtelseavgifter	155 168	187 606
Fakturerade kostnader	244 039	124 971
Övriga sidointäkter	1 458	0
Erhållna bidrag Elstöd	1 248 653	0
Intäkter gym	0	84 576
Avgift andrahandsuthyrningar	179 444	124 205
Övriga rörelseintäkter*	270 534	227 419
Inbetalning polismyndigheten	0	36 113
Inbetalning Ropo	0	14 433
Parkeringsintäkter	341 724	176 277
Försäkringsersättningar	4 096 738	1 107 688
Summa övriga rörelseintäkter	**6 538 085**	**2 084 038**

*Övriga rörelseintäkter avser intäkter för gym, gästlägenhet, föreningslokal mm.
Under verksamhetsåret har kassasytemtet redovisat dessa intäkter tilsammans.

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-1 086 912	-1 057 248
Reparationer	-2 503 943	-9 551 259
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 615 854	-1 553 834
Tomträttsavgäld	-3 917 652	-3 917 652
Försäkringspremier	-1 137 787	-1 071 553
Kabel- och digital-TV	-1 676 855	-1 667 928
Återbäring från Riksbyggen	10 800	13 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 570	-13 020
Trädgårdsskötsel	-94 762	-21 590
Extra städ (bortforsling skräp, sanering, högtryckstvätt mm)	-85 560	-10 625
Städning	-120 375	-148 157
Serviceavtal	-838 129	-629 064
Serviceavtal hissar	-391 517	-564 332
Obligatoriska besiktningar	-29 958	-106 862
Bevakningskostnader	-52 341	-65 732
Övriga utgifter, köpta tjänster	-117 194	-588 866
Snö- och halkbekämpning	-259 145	-153 086
Statuskontroll	-119 938	-148 583
Ersättningar till medlemmar	-3 412	-49 230
Förbrukningsinventarier	-163 674	-205 129
Fordons- och maskinkostnader	-22 842	0
Vatten	-2 257 615	-2 119 490
Fastighetsel	-4 272 237	-3 167 408
Uppvärmning	-6 869 222	-7 049 754
Sophantering	-937 074	-885 155
Miljöstation	-513 741	-376 353
Summa driftskostnader	**-29 094 511**	**-35 108 114**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Fritidsmedel	-78 404	-20 636
Förvaltningsarvode administration	-7 798 180	-7 579 150
Lokalkostnader	-600	-600
Hyra inventarier & verktyg	-38 293	-26 423
Sponsring	0	-10 000
Styrelsearvode (Riksbyggen representant)	0	-28 813
Arvode, yrkesrevisorer	-43 750	-32 500
Övriga försäljningskostnader (Kassasystem, swish)	-14 996	-21 498
Övriga förvaltningskostnader	-11 085	-9 599
Kreditupplysningar	-16 867	-8 494
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-155 925	-228 381
Kontorsmateriel	-45 272	-64 068
Telefon	-879	-6 037
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3 257	-359
Medlems- och föreningsavgifter	-17 820	-26 430
Serviceavgifter	-16 179	-26 687
Konsultarvoden*	0	-712 227
Bankkostnader	-15 176	-1 914
Advokat och rättegångskostnader	-124 146	-101 596
Övriga externa kostnader	-5 963	-6 275
Summa övriga externa kostnader	**-8 386 791**	**-8 911 686**

*Kostnader för konsultarvoden har aktiverats tillsammans med respektive underhållsprojekt.

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-293 105	-438 211
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 886	-42 440
Övriga personalkostnader	0	-4 229
Sociala kostnader	-82 811	-122 324
Summa personalkostnader	**-379 802**	**-607 204**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 948 247	-2 217 476
Avskrivning Markanläggningar	-172 803	-407 157
Avskrivning Maskiner och inventarier	-41 613	-45 234
Avskrivning Installationer	-119 711	-53 544
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-3 282 374**	**-2 723 409**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
RB andelsutdelning	52 970	254 256
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**52 970**	**254 256**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton (Swedbank)	46 159	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	189 965	46 064
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 710	1 811
Övriga ränteintäkter (skattekonto)	10 255	2 224
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**249 090**	**50 100**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-877 920	-599 443
Övriga räntekostnader	-275	-817
Pantbrevskostnad nya lån	-402 375	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 280 570**	**-600 260**

Not 11 Byggnader
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	166 060 039	139 151 567
Markanläggning	15 673 389	15 673 389
	181 733 528	**154 824 956**
Årets anskaffningar		
Byte armaturer	0	1 492 143
Skyddsnät trappuppgång	0	166 250
Byte tappvattenledningar inkl konsultarvoden	22 749 701	25 250 179
Tvättstugeutrustning	1 189 009	0
FTX Trapphus	4 268 461	0
Bidrag laddstolpar Naturvårdsverket	-59 100	0
	28 148 071	**26 908 572**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**209 881 599**	**181 733 528**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-96 587 464	-94 793 120
Markanläggningar	-15 349 389	-14 942 233
	-111 936 853	**-109 735 353**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 525 116	-1 794 344
Årets avskrivning markanläggningar	-172 802	-407 157
	-2 697 918	**-2 201 501**
Ack avskrivningar enligt plan vid årets slut		
Byggnader	-99 112 580	-96 587 464
Markanläggningar	-15 522 191	-15 349 389
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-114 634 771**	**- 111 936 853**
Summa byggnader vid årets slut	**95 246 828**	**69 796 674**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	20 767 927	21 191 059
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-423 131	-423 132
Summa uppskrivningar vid årets slut	**20 344 796**	**20 767 927**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**115 591 624**	**90 564 602**

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 673 189	1 673 189
Installationer	1 244 711	709 273
	2 917 900	**2 382 462**
Årets anskaffningar		
ILOQ Garage	0	116 478
ILOQ Entréer	0	418 960
Dataundercentral	1 323 333	0
Stegmaskin	36 999	0
	1 360 332	**535 438**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**4 278 232**	**2 917 900**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 482 916	-1 437 682
Installationer	-762 816	-709 273
	-2 245 732	**-2 146 955**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-41 613	-45 234
Installationer	-119 711	-53 544
	-161 324	**-98 778**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 524 528	-1 482 916
Installationer	-882 528	-762 817
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-2 407 056**	**-2 245 733**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**1 871 176**	**672 167**
Varav		
Inventarier och verktyg	185 660	190 273
Installationer	1 685 516	481 894

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byte tappvattenledningar	22 384 381	25 250 179
	22 384 381	**25 250 179**
Årets anskaffningar		
Byte tappvattenledningar	14 410 335	22 384 381
Lägenhetsrenovering	5 802 434	0
Lekplats, markarbeten	6 190 456	0
Byte elmätare IMD	607 500	0
Summa årets anskaffningar	**27 010 730**	**22 384 381**
Årets omföring till byggnader		
Byte tappvattenledningar	-22 384 381	-25 250 179
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	**27 010 730**	**22 384 381**

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2023-06-30
1 Kapitalbevis á 500 kr i Riksbyggen	500	500
Andelar i Fonus	3 224	3 224
5 296 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	2 648 000	2 648 000
Summa andra långfristiga fordringar	**2 651 724**	**2 651 724**

Not 15 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	730 842	792 642
Skattekonto	173 437	163 182
Summa övriga fordringar	**904 279**	**955 824**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	132 390	5 877
Förutbetalda försäkringspremier	601 514	536 273
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 973 577	252 037
Förutbetald kabel-tv-avgift	278 640	277 741
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	568 475	535 652
Upplupen försäkringsersättning	0	235 078
Förutbetald tomträttsavgäld	978 913	978 913
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**4 533 509**	**2 821 571**

Not 17 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel SBAB	11 626 291	4 903 451
Transaktionskonto Swedbank	28 238 036	5 037 453
Summa kassa och bank	**39 864 328**	**9 940 904**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	99 076 860	74 491 312
Nästa års låneförfall	-32 183 860	-8 241 152
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-1 214 876
Långfristig skuld vid årets slut	**66 893 000**	**65 035 284**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,88%	2023-10-25	8 584 247,00	0,00	300 000,00	8 284 247,00
STADSHYPOTEK	0,66%	2024-03-01	12 683 398,00	0,00	0,00	12 683 398,00
STADSHYPOTEK	0,74%	2024-06-01	11 330 667,00	0,00	114 452,00	11 216 215,00
STADSHYPOTEK	0,59%	2025-03-01	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,25%	2026-06-01	0,00	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,16%	2027-06-01	0,00	8 500 000,00	0,00	8 500 000,00
STADSHYPOTEK	3,50%	2027-06-30	8 651 848,00	0,00	0,00	8 651 848,00
STADSHYPOTEK	3,95%	2028-06-01	8 241 152,00	0,00	0,00	8 241 152,00
STADSHYPOTEK	4,11%	2028-06-01	0,00	8 500 000,00	0,00	8 500 000,00
Summa			**74 491 312,00**	**25 000 000,00**	**414 452,00**	**99 076 860,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 8 284 247 kr, 12 683 398 kr och 11 216 215 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.

Not 19 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skulder för erhållna bidrag energieffektiviseringsstöd Energimyndigheten	13 948 437	0
Medlemmarnas reparationsfonder	3 682 180	3 663 650
Skuld för moms	198 146	120 224
Skuld sociala avgifter och skatter	196 812	27 832
Summa övriga skulder	**18 025 574**	**3 811 705**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	6 702	14 412
Upplupna räntekostnader	149 773	31 829
Upplupna driftskostnader	3 295 553	60 199
Upplupna elkostnader	354 648	265 390
Upplupna vattenavgifter	199 483	278 303
Upplupna värmekostnader	238 369	239 446
Upplupna kostnader för renhållning	143 570	180 233
Upplupna styrelsearvoden	21 330	45 870
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	415 481	1 159 917
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	4 730 687	4 404 960
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**9 555 596**	**6 680 560**

Not 21 Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	102 052 900	82 052 900

Not 22 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

Marta Komorowska

Malin Tengblad

Patrik Ekholm

Lasse Larsson

Magnus Nendén

Oscar Andersson

Katarina Fjelstad

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Bengt Bivall
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Blå Staden, org. nr 757201-7528

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Blå Staden för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Blå Staden för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Göteborg

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Bengt Bivall
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557502987459

Document

ÅR Brf Blå Staden 230630 Main document 26 pages *Initiated on 2023-10-19 09:10:56 CEST (+0200) by Amila Novo (AN)* *Finalised on 2023-10-24 21:10:08 CEST (+0200)*	**Blå staden RB** Attachment 1 2 pages Merged with the main document *Attached by Amila Novo (AN)*

Initiator

Amila Novo (AN)
Riksbyggen
amila.novo@riksbyggen.se

Signatories

Marta Komorowska (MK) Ordförande *marta.komorowska89@gmail.com* BankID *The name returned by Swedish BankID was "MARTA KOMOROWSKA"* *Signed 2023-10-19 10:16:27 CEST (+0200)*	**Malin Tengblad (MT)** Sekreterare *tengblad.malin@gmail.com* BankID *The name returned by Swedish BankID was "MALIN TENGBLAD"* *Signed 2023-10-19 14:27:48 CEST (+0200)*
Patrik Ekholm (PE) Vice ordförande *patrik.ekholm@icloud.com* BankID *The name returned by Swedish BankID was "Carl Patrik Ekholm"* *Signed 2023-10-20 12:03:23 CEST (+0200)*	**Lasse Larsson (LL)** Ledamot *lasse.larsson50@telia.com* BankID *The name returned by Swedish BankID was "LASSE LARSSON"* *Signed 2023-10-19 11:15:03 CEST (+0200)*

Verification

Transaction 09222115557502987459

Magnus Nendén (MN) Ledamot *magnus.nenden@hotmail.com* BankID *The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS NENDÉN"* *Signed 2023-10-19 17:54:40 CEST (+0200)*	**Oscar Andersson (OA)** Ledamot *o.andersson92@gmail.com* BankID *The name returned by Swedish BankID was "Oscar Anton Peter Andersson"* *Signed 2023-10-20 10:55:11 CEST (+0200)*
Katarina Fjelstad (KF) RB Ledamot *Katarina.x.Fjelstad@riksbyggen.se* BankID *The name returned by Swedish BankID was "KATARINA FJELSTAD"* *Signed 2023-10-19 09:27:41 CEST (+0200)*	**Bengt Bivall (BB)** Föreningsrevisor *bengt.bivall@telia.com* BankID *The name returned by Swedish BankID was "BENGT ARNE BIVALL"* *Signed 2023-10-24 21:10:08 CEST (+0200)*
Anna Christiansson (AC) Auktoriserad revisor *anna.christiansson@kpmg.se* BankID *The name returned by Swedish BankID was "ANNA CHRISTIANSSON"* *Signed 2023-10-20 15:06:37 CEST (+0200)*	

Verification

Transaction 09222115557502987459

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 obegränsadtid. 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, 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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.

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

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

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

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,

b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och

c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller

b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

Riksbyggen
BRF Blå Staden

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen BRF Blå Staden i samarbete med Riksbyggen

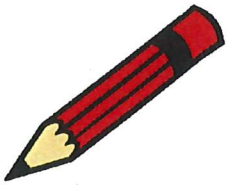
Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Egna anteckningar



Riksbyggen

Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860