



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Blå Ros

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller öökta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-06 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| ÖSBY 1:198           | 1990    | Värmdö |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1991

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 3 595 kvm. Byggnadernas totalyta är 3595 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Carl Magnus Elfving           | Ordförande      |
| Karin Yvonne Madeleine Linder | Vice ordförande |
| Hayk Avoyan                   | Styrelseledamot |
| Karin Seflin                  | Styrelseledamot |
| Karl Peter Hjalmar Englöf     | Styrelseledamot |
| William Vilkas                | Suppleant       |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening.

### Revisorer

Carina Toresson    Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Modernisering av hiss i 2:an  
Byte ventilationsfläktar på vinden  
Installation dörrautomatik
- 2022 ● Golv soprum i 4:an - Klart  
Byte fasadbelysning i 2:an o 4:an - Klart

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Fågelholkens samfällighet, med en andel på 33.33%.

Samfälligheten förvaltar byggnad som uthyres. Ösbydalens samfällighet andel 6%. Förvaltar vägar, gångvägar och belysning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Januari: Byte av samtliga brandvarnare. Ritningar digitalt. Frågan om ladd-stolpar diskuterades. Finns i dagsläget inget behov.

Februari: Ovk-besiktning. Installation av dörrautomatik.

Mars: Besiktning av husfasader: Beställes.

Modernisering av hiss i 2:an utförd.

April: De berörda bostadsrättsinnehavarna underrättas om vad som måste åtgärdas.

April: Avgiftshöjning 4%.

Maj: Utemiljö-dag samt städning av gemensamma-områden. Föreningen söker elstöd.

Juni: Föreningsstämma 230613 och därefter konstituerande möte för styrelsen.

Juli: Byte av bastu aggregat mm.

Augusti: Mötes-rummet planeras göras mer trivsamt under nästa vår. Skrivbord samt bärbar dator och skrivare och modem införskaffades.

September: Vi har erhållit en offert och bytt ut befintliga fläktar. Mycket bättre och energisnålare. Ny ovk-besiktning.

Oktober: Trasiga staketet på parkeringen har åtgärdats.

November: Svar ovk har inkommit. Bostadsrättsinnehavarna meddelas i december.

December: Nya regler för sophantering har kommit. Vi utökar med sortering av hushållssopor för biogas.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 4%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 644 976  | 2 544 270  | 2 549 123  | 2 724 846  |
| Resultat efter fin. poster                         | -643 594   | 94 358     | -1 492 683 | 398 808    |
| Soliditet (%)                                      | 32         | 33         | 27         | 30         |
| Yttre fond                                         | 3 054 926  | 2 887 177  | 2 555 177  | 2 631 852  |
| Taxeringsvärde                                     | 63 800 000 | 63 800 000 | 44 200 000 | 44 200 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 729        | -          | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 96,9       | -          | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 6 781      | 7 033      | 7 168      | 7 282      |
| Skuldsättning per kvm totalyta                     | 6 781      | 6 892      | 7 024      | 7 137      |
| Sparande per kvm totalyta                          | 166        | 177        | 238        | 315        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 61         | 88         | 55         | 44         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 71         | 65         | 58         | 62         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 69         | 67         | 55         | 52         |
| Energikostnad per kvm totalyta                     | 200        | 220        | 168        | 157        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,67       | -          | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 9,30       | -          | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Beror på 1. modernisering av hiss, 2. byte ventilationsfläktar, installation av dörrautomatik, nytt bastuaggregat till en kostnad av 921 616,-. Modernisering av hiss finns med i underhållsplan 2026 och har tidigare lagts. Övriga kostnader har varit nödvändiga.

Kostnaderna har kunnat finansieras med egna medel.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 6 076 053         | -                                            | -                               | 6 076 053         |
| Upplåtelseavgifter       | 3 307 997         | -                                            | -                               | 3 307 997         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 2 887 177         | -164 251                                     | 332 000                         | 3 054 926         |
| Balanserat resultat      | 44 881            | 258 609                                      | -332 000                        | -28 510           |
| Årets resultat           | 94 358            | -94 358                                      | -643 594                        | -643 594          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>12 410 466</b> | <b>0</b>                                     | <b>-643 594</b>                 | <b>11 766 872</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 303 490         |
| Årets resultat                                                     | -643 594        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -332 000        |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-672 104</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 921 616        |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>249 512</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 644 976         | 2 544 270         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 59 207            | 17 967            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 704 183</b>  | <b>2 562 237</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 286 613        | -1 480 471        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -205 825          | -187 957          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -108 499          | -95 537           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -378 624          | -379 355          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 979 561</b> | <b>-2 143 320</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-275 378</b>   | <b>418 917</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 43 300            | 4 929             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -411 516          | -329 488          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-368 216</b>   | <b>-324 560</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-643 594</b>   | <b>94 358</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-643 594</b>   | <b>94 358</b>     |

## Balansräkning

| Tillgångar                                     | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 12, 18 | 31 668 179        | 32 046 803        |
| Maskiner och inventarier                       | 13     | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>31 668 179</b> | <b>32 046 803</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 14     | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>31 670 979</b> | <b>32 049 603</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 5 462             | 9 506             |
| Övriga fordringar                              | 15     | 4 853 309         | 5 471 865         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>4 858 771</b>  | <b>5 481 371</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |        | 2 095             | 2 095             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>2 095</b>      | <b>2 095</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>4 860 866</b>  | <b>5 483 466</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>36 531 846</b> | <b>37 533 069</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 9 384 050         | 9 384 050         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 3 054 926         | 2 887 177         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>12 438 976</b> | <b>12 271 227</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -28 510           | 44 881            |
| Årets resultat                               |        | -643 594          | 94 358            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-672 104</b>   | <b>139 239</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>11 766 872</b> | <b>12 410 466</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 10 977 951        | 24 377 901        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>10 977 951</b> | <b>24 377 901</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 13 399 950        | 400 000           |
| Leverantörsskulder                           |        | 97 337            | 50 368            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 22 795            | 17 177            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 266 941           | 277 158           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>13 787 023</b> | <b>744 703</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>36 531 846</b> | <b>37 533 069</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-275 378</b>  | <b>418 917</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 378 624          | 379 355          |
|                                                                                 | <b>103 246</b>   | <b>798 272</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 43 300           | 4 929            |
| Erlagd ränta                                                                    | -412 546         | -300 059         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-266 000</b>  | <b>503 142</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 12 311           | -9 034           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 43 400           | 8 394            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-210 289</b>  | <b>502 501</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Bundet eget kapital                                                             | 0                | 2 630 000        |
| Amortering av lån                                                               | -400 000         | -475 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-400 000</b>  | <b>2 155 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-610 289</b>  | <b>2 657 501</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>5 437 723</b> | <b>2 780 222</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>4 827 434</b> | <b>5 437 723</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Blå Ros har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Byggnad                 | 0,62 - 5 % |
| Fastighetsförbättringar | 3,33 %     |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                             | 2023             | 2022             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder        | 2 620 533        | 2 528 499        |
| Hysesintäkter p-plats       | 5 750            | 8 700            |
| Dröjsmålsränta              | 142              | 0                |
| Pantsättningsavgift         | 1 575            | 7 004            |
| Överlåtelseavgift           | 3 939            | 0                |
| Vidarefakturerade kostnader | 13 045           | 0                |
| Öres- och kronutjämnning    | -8               | 68               |
| <b>Summa</b>                | <b>2 644 976</b> | <b>2 544 270</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2023          | 2022          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 0             | 17 967        |
| Elstöd                | 58 856        | 0             |
| Övriga intäkter       | 351           | 0             |
| <b>Summa</b>          | <b>59 207</b> | <b>17 967</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2023           | 2022           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Larm och bevakning                      | 0              | 2 644          |
| Städning enligt avtal                   | 42 584         | 39 586         |
| Sotning                                 | 0              | 2 165          |
| Hissbesiktning                          | 12 666         | 5 704          |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 46 938         | 0              |
| Brandskydd                              | 3 738          | 0              |
| Myndighetstillsyn                       | 0              | 5 400          |
| Gårdkostnader                           | 9 398          | 3 896          |
| Gemensamma utrymmen                     | 0              | 5 680          |
| Snöröjning/sandning                     | 37 138         | 46 376         |
| Serviceavtal                            | 26 692         | 16 454         |
| Mattvätt/Hyrmattor                      | 11 040         | 37 556         |
| Fordon                                  | 0              | 205            |
| Förbrukningsmaterial                    | 3 538          | 11 626         |
| <b>Summa</b>                            | <b>193 732</b> | <b>177 292</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2023           | 2022          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförbättringar      | 23 888         | 0             |
| Tvättstuga                   | 17 528         | 7 153         |
| Dörrar och lås/porttele      | 10 611         | 0             |
| VVS                          | 2 644          | 0             |
| Värmeanläggning/undercentral | 38 418         | 5 831         |
| Ventilation                  | 7 578          | 0             |
| Elinstallationer             | 5 438          | 78            |
| Hissar                       | 2 953          | 8 303         |
| Vattenskada                  | 0              | 5 791         |
| <b>Summa</b>                 | <b>109 058</b> | <b>27 156</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                          | 2023           | 2022           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Entr/trapphus            | 84 590         | 0              |
| Sophantering/återvinning | 0              | 116 000        |
| Bastu/pool               | 22 900         | 0              |
| Ventilation              | 161 875        | 0              |
| Elinstallationer         | 0              | 48 251         |
| Hiss                     | 652 251        | 0              |
| <b>Summa</b>             | <b>921 616</b> | <b>164 251</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 217 876        | 315 113        |
| Uppvärmning             | 254 167        | 235 249        |
| Vatten                  | 246 855        | 241 893        |
| Sophämtning/renhållning | 91 417         | 83 153         |
| Grovsopor               | 6 395          | 9 431          |
| <b>Summa</b>            | <b>816 710</b> | <b>884 839</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 54 508         | 47 398         |
| Kabel-TV               | 47 565         | 43 401         |
| Bredband               | 44 431         | 39 522         |
| Samfällighetsavgifter  | 44 966         | 44 966         |
| Fastighetsskatt        | 54 026         | 51 646         |
| <b>Summa</b>           | <b>245 496</b> | <b>226 933</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2023           | 2022           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 0              | 625            |
| Revisionsarvoden extern revisor | 17 625         | 15 375         |
| Styrelseomkostnader             | 323            | 1 890          |
| Fritids och trivselkostnader    | 1 826          | 1 976          |
| Föreningskostnader              | 22 084         | 6 406          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 84 950         | 82 578         |
| Överlåtelsekostnad              | 5 514          | 0              |
| Pantsättningskostnad            | 1 576          | 0              |
| Korttidsinventarier             | 10 069         | 0              |
| Administration                  | 12 998         | 11 497         |
| Konsultkostnader                | 43 250         | 62 000         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 5 610          | 5 610          |
| <b>Summa</b>                    | <b>205 825</b> | <b>187 957</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2023           | 2022          |
|---------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 90 917         | 76 883        |
| Arbetsgivaravgifter | 17 582         | 18 654        |
| <b>Summa</b>        | <b>108 499</b> | <b>95 537</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 411 516        | 329 412        |
| Övriga räntekostnader        | 0              | 76             |
| <b>Summa</b>                 | <b>411 516</b> | <b>329 488</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                                       | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>                  |                    |                    |
| Ingående                                              | 55 430 382         | 55 430 382         |
| Årets inköp                                           | 0                  | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>         | <b>55 430 382</b>  | <b>55 430 382</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                        |                    |                    |
| Ingående                                              | -7 681 198         | -7 301 843         |
| Årets avskrivning                                     | -379 355           | -379 355           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>               | <b>-8 060 553</b>  | <b>-7 681 198</b>  |
| <b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b> |                    |                    |
| Ingående                                              | -15 702 380        | -15 702 380        |
| <b>Utgående ackumulerad nedskrivning</b>              | <b>-15 702 380</b> | <b>-15 702 380</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>                 | <b>31 667 448</b>  | <b>32 046 803</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>            | <i>382 000</i>     | <i>382 000</i>     |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                 |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                                | 45 000 000         | 45 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                                   | 18 800 000         | 18 800 000         |
| <b>Summa</b>                                          | <b>63 800 000</b>  | <b>63 800 000</b>  |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 18 578         | 18 578         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>18 578</b>  | <b>18 578</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -18 578        | -18 578        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-18 578</b> | <b>-18 578</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

## NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                        | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b>           | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                    | 8 746            | 8 153            |
| Skattefordringar               | 19 124           | 21 504           |
| Klientmedel                    | 0                | 4 380 900        |
| Övriga kortfristiga fordringar | 100              | 6 580            |
| Transaktionskonto              | 1 582 632        | 0                |
| Borgo räntekonto               | 3 242 707        | 1 054 728        |
| <b>Summa</b>                   | <b>4 853 309</b> | <b>5 471 865</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2024-05-24               | 0,66 %                  | 12 999 950          | 12 999 950          |
| Swedbank              | 2025-05-23               | 2,81 %                  | 11 377 951          | 11 777 951          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>24 377 901</b>   | <b>24 777 901</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 13 399 950          | 400 000             |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 377 901 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                         | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader      | 0              | 26 438         |
| Uppl kostn räntor       | 37 173         | 38 203         |
| Förutbet hyror/avgifter | 229 768        | 212 517        |
| <b>Summa</b>            | <b>266 941</b> | <b>277 158</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 34 030 000 | 34 030 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Värmdö

---

Carl Magnus Elfving  
Ordförande

---

Hayk Avoyan  
Styrelseledamot

---

Karin Seflin  
Styrelseledamot

---

Karin Yvonne Madeleine Linder  
Vice ordförande

---

Karl Peter Hjalmar Englöf  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Carina Toresson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2024 10:19

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 11.04.2024 10:03

DOCUMENT ID:

Bk1DtMSxC

ENVELOPE ID:

B1x3UtMHeA-Bk1DtMSxC

DOCUMENT NAME:

Brf Blå Ros, 716420-3841 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                      | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. Karin Yvonne Madeleine Linder<br>madeleinelinder1@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 11.04.2024 11:05<br>11.04.2024 11:01 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1948/12/26)<br>IP: 83.226.150.254 |
| 2. HAYK AVOYAN<br>haykavoyan@hotmail.com                       |  Signed<br>Authenticated | 11.04.2024 12:20<br>11.04.2024 10:14 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1965/11/24)<br>IP: 90.129.205.110 |
| 3. KARIN SEFLIN<br>seflans@hotmail.com                         |  Signed<br>Authenticated | 11.04.2024 12:44<br>11.04.2024 12:42 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1962/05/02)<br>IP: 90.129.197.219 |
| 4. Carl Magnus Elfving<br>magnuselfving9@gmail.com             |  Signed<br>Authenticated | 11.04.2024 16:49<br>11.04.2024 16:48 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1952/05/01)<br>IP: 94.234.118.29  |
| 5. Karl Peter Hjalmar Englöf<br>peter.englof@gmail.com         |  Signed<br>Authenticated | 13.04.2024 14:42<br>13.04.2024 14:40 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1954/02/28)<br>IP: 83.226.158.48  |
| 6. Carina Eva Marie Toresson<br>info@toressonrevision.se       |  Signed<br>Authenticated | 15.04.2024 10:19<br>15.04.2024 10:19 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)<br>IP: 2.64.148.109   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blå Ros, org.nr 716420-3841.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Blå Ros för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Blå Ros för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
15.04.2024 10:20

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 11.04.2024 10:03

DOCUMENT ID:  
BJgDKGSxR

ENVELOPE ID:  
ryZnLFGHeR-BJgDKGSxR

DOCUMENT NAME:  
RB BRF Bla? Ros 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                    | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. Carina Eva Marie Toresson |  Signed | 15.04.2024 10:20 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) |
| info@toressonrevision.se     | Authenticated                                                                            | 15.04.2024 10:19 | Low    | IP: 2.64.148.109                 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed