

Årsredovisning

2023-07-01 till 2024-06-30



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоорdföranden 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.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Blå Staden får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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 i Göteborgs Kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 5 199 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 14 713 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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 60 093 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. Uppsägning av tomträttsavtalet gäller de i lagen angivna minimiperioderna, den första om sextio år och varje följande om fyrtio år. Den första perioden räknas från upplåtelsedagen 1969-10-21.

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
154	304	308	100	20	886

Dessutom tillkommer

Lokaler	Förråd	Garage	P-platser
6	45	430	366

Total bostadsarea 60 093 m²

Total lokalarea 7 583 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 4 320 tkr och planerat underhåll för 962 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.

Underhållsplan: Föreningens har en aktuell underhållsplan som uppdaterades senast i maj 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets pågående underhållsarbete

Utfört arbete	Entreprenör	Kostnad
Energieffektiviseringsåtgärder	Sustend Projektledning Göteborg AB	1,023 mkr

Årets aktiverade underhållsarbete

Utfört arbete	Entreprenör	Kostnad
Byte tappvattenledningar	Daniel och Stefan Byggnads AB	20,2 mkr
IMD	Infometric AB/Joltum AB	2,1 mkr
Hissar	KONE AB	10,6 mkr
Lekplatser	Fricke Entreprenad AB /Tress Sport & Lek AB Decael AB	13 mkr
Renovering lokal till lgh	Fastighetsbyggen i Väst AB /Sustend Projektledning Göteborg AB	6,3 mkr
Torktumlare	AB Podab	87 tkr

Årets kostnadsförda underhållsarbete

Utfört arbete	Entreprenör	Kostnad
Ombyggnation ventilation pub	KiWi i Väst Energi AB	169 tkr
Byte värmefläktar i varmgarage	Decael AB	81 tkr
Montering hotspot gym	Samuelsson & Partner AB	31 tkr
Underhåll VA-centraler	Holmens Rörgille AB	91 tkr
Montage dörrstopp loftgångar	Struktur Gbg AB	205 tkr
Byte lägenhetsdörr	Struktur Gbg AB	16 tkr
Höjning av plattor och gatusten vid entreér	Fricke Entreprenad AB	96 tkr
Markarbete vid parkering HG 3	Fricke Entreprenad AB	143 tkr
Fällning av träd vid p-däck ÖG 1	Fricke Entreprenad AB	38 tkr
Underhåll cykelförråd ÖG 3	Struktur Gbg AB	92 tkr



Planerat underhåll

Energieffektiviseringsprojektet:

- Byte frånluftsaggregat vind	2024-2026	
- Ventilbyte och injustering element	2024-2026	
- Takbyte	2024-2026	58 mkr*
- Brandgasventilation hisschaft	2024-2026	
- Injustering värme	2024-2026	
- Tilläggsisolering av vindar	2025-2026	

Uppgradering styrning UC	2022-2025	997 tkr
Byte cirkulationspump värme	2024-2025	216 tkr
Byte cirkulationspump VS2	2024-2025	118 tkr
Byte styrventiler UC	2024-2025	89 tkr
Hissbyte	2023-2025	38 mkr

**Inkluderar även byte från enkel frånluftsventilation till värmeåtervinnande fläktar samt solceller inkl. batterilager som ej räknas som underhåll.*

Tidigare utfört underhåll

Byte tappvattenledningar	2018-2024
Installation laddboxar Heidenstams gata	2019-2020
Målning träfasader/p-däck	2019-2020
Byte av armaturer till LED	2019-2024
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
Nya lekplatser	2022-2023
Byte mattvättmaskiner	2022-2023
Målning av sockel	2022-2023



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 1116 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 79 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 75 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 1120 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2023 då avgifterna höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgiften med 3 % från 1 juli 2024.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 787 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 67 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 76 st.)

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marta Komorowska	Ordförande	2025
Oscar Andersson	Sekreterare	2024
Patrik Ekholm	Vice ordförande	2024
Malin Tengblad	Ledamot	2024
Ingrid Ljungkvist	Ledamot	2025
Lasse Larsson	Ledamot	2025
Katarina Fjelstad	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carolina Larsson	Suppleant	2024
Jesper Mattsson	Suppleant	2024 Avgått
Jetlum Hasani	Suppleant	2025
Fredrik Svensson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Agnetha Wikström	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Emil Iversen

Valberedning

Anders Kammensjö

Malin Wåhlin

Marie Olsson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret ombildat 5 hyreslägenheter till bostadsrätter och baserat på kontraktsdatum har 4 lägenheter sålts.

I övrigt 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

ÄNNU ETT ÅR får jag glädjen att skriva detta inslag i föreningens årsredovisning. Jag och mina kollegor i styrelsen tackar för förtroendet som ni gett oss och hoppas att ni ser frukterna av det arbete vi lagt ner. Mycket har hänt i vårt område under räkenskapsåret 2023–2024. Bland annat anordnade Fritidskommittén den årliga resan till Ullared, en träningsdag, en loppis och var till stor hjälp vid anordnandet av föreningens 50-årsjubileum. Vi vill tacka Fritidskommittén och alla glada medlemmar som trotsade regnet och samlades under partytälten för att fira föreningens 50 år. Tack!

LÄGENHETERNA på Övralidsgatan 25 färdigställdes och efter försäljningen kan vi konstatera att det gav föreningen ett överskott på ca 1 miljon kronor. Dessutom kommer ombildningen av de tidigare hyreslokalerna och lägenheterna innebära att föreningen får en säkrad inkomst framöver i form av årsavgift.

DET STORA PROJEKTET med att byta tappvattenledningar blev äntligen klart under första kvartalet 2024. Men det har inte hindrat oss i styrelsen från att kasta oss in i nästa stora projekt - Energieffektiviseringsprojektet. Starten av detta projekt har ni säkert lagt märke till när ställningar börjar resas kring husen och resultatet kommer innebära en besparing på energianvändningen för hela föreningen. Energieffektiviseringsprojektet innefattar bland annat att vi kommer få värmeåtervinnande fläktar på vindarna samt solceller på majoriteten av hustaken.

HISSBYTET pågår i skrivande stund för fullt och, om allt går enligt plan, kommer samtliga att vara utbytta innan hösten 2025. De nya hissarna är ljusare, tystare och har en ökad kapacitet. De har även en mer ekonomisk och säkrare drift, och innebär en ökad tillgänglighet i och med helautomatiska dörrar. Hissarna är också uppkopplade till ett övervakningssystem som informerar servicetekniker om något är fel på hissarna.

ARBETET FORTGÅR för att få vårt 50-åriga Blå Staden in i 2000-talet. Vi har kommit en bit på vägen med våra välkomnande nya lekplatser, nya elmätare, LED-belysning, uppdaterade tvättstugor och laddplatser för elbilar. Det är både roligt och lärorikt att få vara en del av processen och se hur Blå Staden utvecklas. Jag ser hur fint vårt område är och kan bli.

Marta Komorowska
Ordförande



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	58 357	55 383	53 377	52 104	50 147
Resultat efter finansiella poster*	9 514	19 799	7 815	3 388	-11 796
Balansomslutning	201 710	192 501	130 031	126 011	97 476
Soliditet %*	36	32	32	27	31
Likviditet %	51	81	58	117	93
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	85	91	87	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	925	877	844	823	789
Driftkostnader kr/kvm	492	474	579	682	850
Energikostnad kr/kvm*	219	197	181	183	178
Underhållsfond kr/kvm	439	468	451	269	239
Sparande kr/kvm*	245	357	171	203	240
Ränta kr/kvm	36	14	10	9	9
Skuldsättning kr/kvm*	1 459	1 464	1 101	1 119	760
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 643	1 649	1 240	1 260	856
Räntekänslighet %*	1,8	1,9	1,5	1,5	1,1

* obligatoriska nyckeltal

Area

Bostäder

60 093*

Lokaler

7 583

* Bostadsarea vid beräkning av nyckeltal är hämtad från aviseringsystem och avviker mot yta i fastighetsdeklarationen



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



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	20 344 796	28 695 235	-12 393 347	19 799 374
Disposition enl. årsstämmobeslut					19 799 374	-19 799 374
Reservering underhållsfond				2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-962 334	962 334	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	9 441	1 755 559				
Överföring från uppskrivningsfonden			-423 131		423 131	
Årets resultat						9 514 272
Vid årets slut	3 894 102	2 486 129	19 921 665	29 732 901	6 791 492	9 514 272

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Summa fritt eget kapital vid årets början	7 406 027
Årets resultat	9 514 272
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	962 334
Minskning av uppskrivningsfond	423 131
Summa	16 305 764

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **16 305 764**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	58 356 746	55 383 277
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 646 455	6 538 085
Summa rörelseintäkter		60 003 201	61 921 362
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-33 093 879	-29 094 511
Övriga externa kostnader	Not 5	-9 093 954	-8 386 791
Personalkostnader	Not 6	-415 797	-379 802
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 198 582	-3 282 374
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-944 209	0
Summa rörelsekostnader		-48 746 420	-41 143 478
Rörelseresultat		11 256 780	20 777 884
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	52 970
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	675 986	249 090
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-2 418 495	-1 280 570
Summa finansiella poster		-1 742 508	-978 510
Resultat efter finansiella poster		9 514 272	19 799 374
Årets resultat		9 514 272	19 799 374



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 12	161 999 974	115 591 624
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	1 709 854	1 871 176
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	1 023 374	27 010 730
Summa materiella anläggningstillgångar		164 733 201	144 473 530
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	2 651 724	2 651 724
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 651 724	2 651 724
Summa anläggningstillgångar		167 226 114	147 125 253
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		429 716	73 494
Övriga fordringar	Not 16	1 050 017	904 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	4 930 179	4 533 509
Summa kortfristiga fordringar		6 409 912	5 511 282
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	27 915 351	39 864 328
Summa kassa och bank		27 915 351	39 864 328
Summa omsättningstillgångar		34 325 263	45 375 610
Summa tillgångar		201 710 188	192 500 863



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 380 231	4 615 231
Uppskrivningsfond		19 921 665	20 344 796
Fond för yttre underhåll		29 732 901	28 695 235
Summa bundet eget kapital		56 034 797	53 655 262
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 791 492	-12 393 347
Årets resultat		9 514 272	19 799 374
Summa fritt eget kapital		16 305 764	7 406 027
Summa eget kapital		72 340 561	61 061 289
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	62 335 645	66 893 000
Summa långfristiga skulder		62 335 645	66 893 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	36 401 763	32 183 860
Leverantörsskulder		5 759 609	4 781 544
Övriga skulder	Not 20	18 017 908	18 025 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	6 854 703	9 555 596
Summa kortfristiga skulder		67 033 982	64 546 574
Summa eget kapital och skulder		201 710 188	192 500 863



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	11 256 780	20 777 884
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 198 582	3 282 374
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	944 209	
	17 399 571	24 060 258
Erhållen ränta	469 673	175 547
Erlagd ränta	-2 344 424	-1 162 626
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-692 317	-1 567 698
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 804 566	17 967 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 027 938	39 472 629
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader	-25 379 088	-5 763 690
Investeringar i inventarier	0	-1 360 332
Investeringar i pågående byggnation	-1 023 374	-27 010 730
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 402 462	-34 134 753
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-339 452	-414 452
Upptagna lån	0	25 000 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	1 765 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 425 548	24 585 548
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-11 948 976	29 923 424
Likvida medel vid årets början	39 864 328	9 940 904
Likvida medel vid årets slut	27 915 351	39 864 328



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	47 419 131	44 727 744
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-372 916	-372 916
Hyror, bostäder	91 142	217 104
Hyror, lokaler	220 154	223 012
Hyror, garage	1 506 999	1 501 888
Hyror, p-platser	1 032 585	1 031 909
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-89 580	-214 992
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-35 409	-44 218
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 576	-7 774
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-22 828	-26 195
Värmeavgift, bostäder	6 881 672	6 881 672
Elavgifter	1 731 639	1 413 650
Intäkter laddning elbil	0	48 611
Debiterad fastighetsskatt-	3 732	3 732
Summa nettoomsättning	58 356 746	55 383 277

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga lokalintäkter	300	350
Pant- och överlåtelseintäkter	157 134	155 168
Fakturerade kostnader	507 245	244 039
Övriga sidointäkter	295	1 458
Erhållna statliga bidrag	0	1 248 653
Intäkter gym	119 831	0
Intäkter gästlägenhet	96 451	0
Intäkter övrig försäljning	34 904	0
Avgift andrahandsuthyrningar	242 088	179 444
Övriga rörelseintäkter	11 722	*270 534
Inbetalning polismyndigheten	36 649	0
Parkeringsintäkter	418 375	341 724
Försäkringsersättningar	21 461	4 096 738
Summa övriga rörelseintäkter	1 646 455	6 538 085

* Föregående verksamhetsår särredovisades inte intäkter för gym, gästlägenhet, föreningslokal.



Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-962 334	-1 086 912
Reparationer	-4 319 659	-2 503 943
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 652 180	-1 615 854
Tomträttsavgäld	-3 917 652	-3 917 652
Försäkringspremier	-1 316 684	-1 137 787
Kabel- och digital-TV	-1 672 406	-1 676 855
Återbäring från Riksbyggen	1 200	10 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-40 197	-17 570
Trädgårdsskötsel	-214 962	-94 762
Extra städ (bortforslig skräp, sanering mm)	-48 272	-85 560
Städning	-119 359	-120 375
Serviceavtal	-832 622	-838 129
Serviceavtal hissar	-412 253	-391 517
Obligatoriska besiktningar	-498 358	-29 958
Bevakningskostnader	-58 238	-52 341
Övriga utgifter, köpta tjänster	-84 694	-117 194
Snö- och halkbekämpning	-314 842	-259 145
Statuskontroll	-98 138	-119 938
Ersättningar till medlemmar	-14 198	-3 412
Förbrukningsinventarier	-142 914	-163 674
Fordons- och maskinkostnader	-12 896	-22 842
Vatten	-2 680 777	-2 257 615
Fastighetsel	-4 473 200	-4 272 237
Uppvärmning	-7 685 270	-6 869 222
Sophantering	-1 097 244	-937 074
Miljöstation	-424 373	-513 741
Förvaltningsarvode, drift	-1 356	0
Summa driftskostnader	-33 093 879	-29 094 511



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fritidsmedel	-71 698	-78 404
Förvaltningsarvode administration	-8 043 804	-7 798 180
Lokalkostnader	-1 400	-600
Hyra inventarier & verktyg	-151 998	-38 293
Arvode, yrkesrevisorer	-47 500	-43 750
Övriga försäljningskostnader (Kassasystem, swish)	-5 739	-14 996
Övriga förvaltningskostnader	-230 598	-11 085
Kreditupplysningar	-10 528	-16 867
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-155 673	-155 925
Kontorsmateriel	-58 399	-45 272
Telefon	0	-879
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3 600	-3 257
Medlems- och föreningsavgifter	-35 440	-17 820
Serviceavgifter	-7 650	-16 179
Konsultarvoden*	-43 488	0
Bankkostnader	-30 186	-15 176
Advokat och rättegångskostnader	-185 723	-124 146
Övriga externa kostnader	-10 531	-5 963
Summa övriga externa kostnader	-9 093 954	-8 386 791

*Kostnader för konsultarvoden har aktiverats tillsammans med respektive underhållsprojekt

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-289 098	-293 105
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-34 635	-3 886
Övriga personalkostnader	-1 200	0
Sociala kostnader	-90 864	-82 811
Summa personalkostnader	-415 797	-379 802

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-4 234 484	-2 948 247
Avskrivning Markanläggningar	-802 776	-172 803
Avskrivning Maskiner och inventarier	-41 613	-41 613
Avskrivning Installationer	-119 709	-119 711
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-5 198 582	-3 282 374

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-944 209	0
Summa övriga rörelsekostnader	-944 209	0



Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
RB andelsutdelning	0	52 970
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	52 970

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton (Swedbank)	6 209	46 159
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB, Handelsbanken)	635 165	189 965
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	10 317	2 710
Övriga ränteintäkter (Skattekonto)	24 295	10 255
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	675 986	249 090

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-2 416 426	-877 920
Övriga räntekostnader	-2 069	-275
Pantbrevskostnad nya lån	0	-402 375
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 418 495	-1 280 570



Not 12 Byggnader
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	194 208 110	166 060 139
Markanläggning	15 673 389	15 673 389
	209 881 599	181 733 528
Årets anskaffningar		
Byte tappvattenledningar	20 203 727	22 749 701
Tvättstugeutrustning	86 596	1 189 009
FTX Trapphus	0	4 268 461
Bidrag laddstolpar Naturvårdsverket	0	-59 100
Gemensam el /IMD	2 179 526	0
Nya hissar	10 577 813	0
Renovering lokal till lgh	6 310 573	0
Lekplatser	13 031 585	0
	52 389 819	28 148 071
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar byggnader vatten och avlopp	-3 699 505	0
	-3 699 505	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	258 571 913	209 881 599
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-99 112 580	-96 587 464
Markanläggningar	-15 522 192	-15 349 389
	-114 634 771	-111 936 853
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 811 352	-2 525 116
Årets avskrivning markanläggningar	-802 776	-172 802
	-4 614 128	-2 697 918
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar byggnader vatten och avlopp	2 755 296	0
	2 755 296	0
Ack avskrivningar enligt plan vid årets slut		
Byggnader	-100 168 636	-99 112 580
Markanläggningar	-16 324 968	-15 522 191
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-116 493 604	-114 634 771
Summa byggnader vid årets slut	142 078 309	95 246 828



Ackumulerade uppskrivningar

Ingående uppskrivningar	20 344 796	20 767 927
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-423 131	-423 131
Summa uppskrivningar vid årets slut	19 921 665	20 344 796

Restvärde enligt plan vid årets slut

161 999 974	115 591 624
--------------------	--------------------

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

2024-06-30	2023-06-30
------------	------------

Vid årets början

Inventarier och verktyg	1 710 188	1 673 189
Installationer	2 568 044	1 244 711
	4 278 232	2 917 900

Årets anskaffningar

Dataundercentral	0	1 323 333
Stegmaskin	0	36 999
	0	1 360 332

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

4 278 232	4 278 232
------------------	------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-1 524 528	-1 482 916
Installationer	-882 528	-762 816
	-2 407 056	-2 245 732

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-41 613	-41 613
Installationer	-119 711	-119 711
	-161 324	-161 324

Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-1 566 141	-1 524 528
Installationer	-1 002 238	-882 528
	-2 568 379	-2 407 056

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Restvärde enligt plan vid årets slut**

1 709 854	1 871 176
------------------	------------------

Varav

Inventarier och verktyg	144 047	185 660
Installationer	1 565 807	1 685 516



Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
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
	27 010 730	22 384 381
Årets anskaffningar		
Byte tappvattenledningar	5 793 390	14 410 335
Lägenhetsrenovering	508 138	5 802 434
Lekplats, markarbeten	6 841 129	6 190 456
Byte elmätare IMD	1 572 026	607 500
Energieffektiviseringsåtgärder	1 023 374	0
Summa årets anskaffningar	15 738 055	27 010 730
Årets omföring till byggnader		
Byte tappvattenledningar	-20 203 727	-22 384 381
Lägenhetsrenovering	-6 310 573	0
Lekplats, markarbeten	-13 031 585	0
Byte elmätare IMD	-2 179 526	0
	-41 725 411	-22 384 381
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	1 023 374	27 010 730

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Fonus	3 224	3 224
5 297 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	2 648 500	2 648 500
Summa andra långfristiga fordringar	2 651 724	2 651 724

Not 16 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	694 516	730 842
Skattekonto	355 501	173 437
Summa övriga fordringar	1 050 017	904 279



Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	338 703	132 390
Förutbetalda försäkringspremier	715 171	601 514
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 048 325	1 973 577
Förutbetald kabel-tv-avgift	278 765	278 640
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	570 303	568 475
Förutbetald tomträttsavgäld	978 913	978 913
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 930 179	4 533 509

Not 18 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel SBAB	0	11 363 744
Bankmedel Handelsbanken	19 999 120	0
Bankmedel Swedbank	528 513	262 548
Transaktionskonto Swedbank	7 387 718	28 238 036
Summa kassa och bank	27 915 351	39 864 328

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	98 737 408	99 076 860
Nästa års låneförfall	-36 101 763	-32 183 860
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	62 335 645	66 893 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,79%	2023-10-25	8 284 247,00	-8 209 247,00	75 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,25%	2024-09-02	11 216 215,00	0,00	114 452,00	11 101 763,00
STADSHYPOTEK	0,59%	2025-03-01	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,79%	2026-03-01	12 683 398,00	0,00	0,00	12 683 398,00
STADSHYPOTEK	4,25%	2026-06-01	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,43%	2026-10-30	0,00	8 209 247,00	150 000,00	8 059 247,00
STADSHYPOTEK	4,16%	2027-06-01	8 500 000,00	0,00	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	8 500 000,00	0,00	0,00	8 500 000,00
Summa			99 076 860,00	0,00	339 452,00	98 737 408,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken lån om 11 101 763 kr och 25 000 000 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 20 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skulder för erhållna bidrag <i>Energieffektiviseringsstöd Energimyndigheten</i>	13 948 437	13 948 437
Medlemmarnas reparationsfonder	3 692 119	3 682 180
Skuld för moms	165 233	198 146
Skuld sociala avgifter och skatter	212 119	196 812
Summa övriga skulder	18 017 908	18 025 574

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	6 702
Upplupna räntekostnader	223 844	149 773
Upplupna driftskostnader	0	3 295 553
Upplupna elkostnader	329 342	354 648
Upplupna vattenavgifter	236 926	199 483
Upplupna värmekostnader	308 523	238 369
Upplupna kostnader för renhållning	132 433	143 570
Upplupna styrelsearvoden	0	21 330
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 067 143	415 481
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	4 556 492	4 730 687
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 854 703	9 555 596

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	105 391 900	102 052 900

Not 23 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

Oscar Andersson

Patrik Ekholm

Ingrid Ljungkvist

Malin Tengblad

Katarina Fjelstad

Lasse Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Agnetha Wikström
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 2023-07-01—2024-06-30. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1–24 i detta dokument.

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 2024 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 upp-lyser, 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten 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. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Blå Staden för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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 fortlöpa 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

Agnetha Wikström
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, arvas eller 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Interimsskulder

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

Underhållsplan

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

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



[illegible]



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860

