

Årsredovisning

2021-07-01 Till 2022-06-30



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden 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.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





Förvaltningsberättelse

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

2021-07-01 till 2022-06-30

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

Fastighetsuppgifter

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

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
155	304	308	99	20	886

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
10	430	366

Total bostadsarea 60 535,5 m²

Total lokalarea 1 086 m²

Årets taxeringsvärde 852 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 818 169 000 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 9 551 tkr och planerat underhåll för 1 057 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 aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets pågående underhållsarbete

Utfört arbete	Entreprenör	Kostnad
Byte tappvattenledningar	Daniel och Stefan Byggnads AB	22,4 mkr

Årets aktiverade underhållsarbete

Utfört arbete	Entreprenör	Kostnad
Inpasseringssystem garage	Samuelsson & Partner AB	116 tkr
Inpasseringssystem entréer	Samuelsson & Partner AB	419 tkr
Tillverkning och montering av skyddsnet trappuppgångar	Gbgs Stängsel & Smides AB	166 tkr
Byte armaturer till LED	DECAEL AB	1 492 tkr

Årets kostnadsförda underhållsarbete

Utfört arbete	Entreprenör	Kostnad
Plåtförbättring	Murbiten Plattsättning AB	51 tkr
Rivning av skador klinker	Murbiten Plattsättning AB	33 tkr
Inköp och installation tvättmaskin	Podab AB	51 tkr
Byte av cirkulationspump	Tobiassons VVS	56 tkr
Installation lås på vindarna	Samuelsson & Partner AB	20 tkr
Panelbyte Övralidsg 11-15 och asbestsanering	Edb Elvert & Denker Bygg AB	188 tkr
Lagning asfalt parkeringsytor	Svea Mark AB	101 tkr
Underhåll markytor, montering kantsten	GLC, Splendor Plant AB, Fricke	101 tkr
Genomfartshinder, byte stängsel bollplan	Edb Elvert & Denker Bygg AB , Stängselbolaget AB	87 tkr
Byte garageport och packning avlopp garage	Garageportexperten AB, Holmens Rörgille AB	65 tkr
Mindre arbeten, byte armaturer, kablar mm.	DECAEL AB	212 tkr
Mätarbyte	Infometric AB	61 tkr
Inpasseringssystem tvättstuga	Boka tvättid Sverige AB	31 tkr



Planerat underhåll	Period	Förväntad kostnad
Byte tappvattenledningar	2018-2023	69 mkr
Nya lekplatser	2022-2023	12 mkr
Byte av mattvättmaskiner	2022-2023	700 tkr
Byte av cirkulationspump värme	2022-2023	216 tkr
Byte av cirkulationspump VS2	2022-2023	118 tkr
Byte av styrventiler UC	2022-2023	89 tkr
Uppgradering styrning UC	2022-2023	997 tkr
Installation laddboxar Olshammsgatan	2022-2023	120 tkr
Målning av sockel	2022-2023	244 tkr
Slipning och lackning handledare trä trapphus	2022-2023	122 tkr
Elbesiktning	2022-2023	72 tkr
Byte av armaturer till LED, slutetapp	2022-2023	224 tkr
Byte av frånluftsaggregat (vind)	2022-2023	1,8 mkr

Tidigare utfört underhåll	Period
Byte tappvattenledningar	2018-2021
Frivillig badrumsrenovering	2015-2016
Byggnation ny bastu	2016-2017
Byte av lägenhetsdörrar	2017-2018
Byte av låssystem	2017-2018
Renovering av föreningens gästlägenhet	2017-2018
Byte av utomhusarmaturer till LED: lyktstopplar, parkeringsdäck	2017-2018
Byte av panelbrädor och asbestsanering	2018-2021
Renovering av posthus Karolinernas gata 1	2018-2020
Ombyggnad entré Karolinernas gata 3	2019-2020
Fasadtvätt	2019-2020
Installation laddboxar Heidenstams gata	2019-2020
Målning av träfasader/p-däck	2019-2020
Byte av armaturer till LED i gemensamma utrymmen	2019-2021
Klinkers loftgångar	2019-2021
Renovering Puben	2020-2021
Byte av tvättmaskiner	2020-2021
Ombyggn. Ventilation torktumlare	2020-2021
Takmålning loftgångar	2020-2021



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 1121 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 118 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 119 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 1120 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2021 då avgifterna höjdes med 3% med anledning av hög kostnader för underhåll. Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 714 kr/m²/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgiften med 4 % från 1 juli 2022. Dessutom beslutade styrelsen att höja värmeavgiften med 4 % samt debiteringen av elavgiften till 1 kr/kwh.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 84 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 86 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	2023
Malin Tengblad	Sekreterare	2022
Patrik Ekholm	Vice ordförande	2022
Magnus Nendén	Ledamot	2023
Oscar Andersson	Ledamot	2023
Lasse Larsson	Ledamot	2022
Björn Björklund	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Lundin	Suppleant	2022
Ingrid Ljungkvist	Suppleant	2023
Fredrik Svensson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Bengt Bivall	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Brittmarie Wedham

Valberedning

Anders Kammensjö

Eva Jacobson

Ulla-Carin Peterson

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



Ordföranden har ordet

VÅRT OMRÅDE byggdes för drygt 50 år sedan, och som ni förstår behöver det vårdas och utvecklas för att vi ska kunna ha nytta och glädjas åt våra fastigheter i framtiden. Föreningen har därför en omfattande plan för framtidens underhåll och renoveringar, en plan vilken är inne i en intensiv period. Även när vi blickar mot de nästkommande 10 åren.

ÅRETS PROJEKT har varit både stora och små, men alla leder de Blå Stadens utveckling framåt. Bytet av tappvattenledningar är vårt stora projekt som sträcker sig över flera år, och håller på än. I skrivande stund har tappvattenprojektet hunnit göra klart samtliga höghus i området och påbörjat loftgångshuset med start från Olshammarsgatan 2. Jag vill passa på att tacka alla för visat tålamod under projektets gång.

LED-BELYSNING har nu installerats i samtliga gemensamma utrymmen som ett steg i den energieffektivisering föreningen behöver utföra och som kommer leda till stora besparingar. Vi har undersökt vårt värmevatten för att få svar på hur värmesystemen i våra fastigheter mår, och installerat ett vattenrenningssystem som ska förlänga livslängden på de rör och element som håller oss varma om vintern.

NYA INPASSERINGSSYSTEM har installerats i alla våra tvättstugor, garage och entréer. Med hjälp av kunniga tekniker har vi lyckats utforma bopasseringssystem som fungerar i ett område som inte skapats för den nivå av säkerhet vi behöver idag. Vi är nöjda över att inte längre behöva oroa oss för att obehöriga tar sig in i våra fastigheter nattetid och eventuellt orsaka skador på föreningens egendom. Till kostnad för oss som är föreningens medlemmar.

PÅ FÖRENINGSSTÄMMAN redovisas föreningens ekonomi och våra projekt. Vi väljer styrelse och beslutar om vår framtid. Det är styrelsen som ansvarar för föreningens löpande förvaltning och delar av det arbetet har vi delegerat till professionell förvaltning. Medlemmarna i styrelsen tycker att arbetet är intressant och vi ser fram emot nästa budgetår. Vi tackar för förtroendet.

Marta Komorowska
Ordförande



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	53 377	52 104	50 147	49 090	47 589
Resultat efter finansiella poster	7 815	3 387	-11 796	415	6 857
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	201	166	166	166	166
Balansomslutning	130 031	126 011	97 659	108 255	105 112
Soliditet %	32	27	31	37	39
Likviditet %	58	117	93	206	250
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	710	693	654	641	616
Väremavgift, kr/m ²	110	110	110	110	110
Driftkostnader, kr/m ²	579	682	850	595	454
Ränta, kr/m ²	10	9	9	10	10
Underhållsfond, kr/m ²	451	269	239	474	438
Lån, kr/m ²	1 208	1 234	838	847	861

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 884 661	730 570	22 002 060	16 515 096	-13 072 748	3 387 583
Minskning av uppskrivningsfond			-1 234 133		1 234 133	
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 387 583	-3 387 583
Reservering underhållsfond				12 324 300	-12 324 300	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 057 248	1 057 248	
Årets resultat						7 814 693
Vid årets slut	3 884 661	730 570	20 767 927	27 782 147	-19 718 084	7 814 693

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Summa fritt eget kapital vid årets början	-9 685 165
Årets resultat	7 814 693
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-12 324 300
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 057 248
Minskning av uppskrivningsfond	1 234 133
Summa fritt eget kapital vid årets slut	-11 903 390

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 11 903 390

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	53 376 973	52 104 066
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 084 038	4 564 270
Summa rörelseintäkter		55 461 010	56 668 337
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-35 108 114	-41 848 123
Övriga externa kostnader	Not 5	-8 911 686	-8 638 727
Personalkostnader	Not 6	-607 204	-463 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 723 409	-2 057 016
Summa rörelsekostnader		-47 350 413	-53 007 257
Rörelseresultat		8 110 598	3 661 080
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	254 256	254 256
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	50 100	13 207
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-600 260	-540 960
Summa finansiella poster		-295 904	-273 497
Resultat efter finansiella poster		7 814 693	3 387 583
Årets resultat		7 814 693	3 387 583



Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	90 564 602	66 280 662
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	672 168	235 507
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	22 384 381	25 250 179
Summa materiella anläggningstillgångar		113 621 150	91 766 348
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	2 651 724	2 649 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 651 724	2 649 500
Summa anläggningstillgångar		116 272 874	94 415 848
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		39 676	568
Övriga fordringar	Not 15	955 824	851 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	2 821 571	2 627 766
Summa kortfristiga fordringar		3 817 071	3 479 748
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	9 940 904	28 115 409
Summa kassa och bank		9 940 904	28 115 409
Summa omsättningstillgångar		13 757 975	31 595 157
Summa tillgångar		130 030 849	126 011 004



Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 615 231	4 615 231
Uppskrivningsfond		20 767 927	22 002 060
Fond för yttre underhåll		27 782 147	16 515 096
Summa bundet eget kapital		53 165 305	43 132 387
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 718 084	-13 072 748
Årets resultat		7 814 693	3 387 583
Summa fritt eget kapital		-11 903 390	-9 685 165
Summa eget kapital		41 261 915	33 447 222
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	65 035 284	65 535 484
Summa långfristiga skulder		65 035 284	65 535 484
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 456 028	10 170 704
Leverantörsskulder		3 785 356	6 547 945
Övriga skulder	Not 19	3 811 705	3 656 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	6 680 560	6 653 213
Summa kortfristiga skulder		23 733 650	27 028 298
Summa eget kapital och skulder		130 030 849	126 011 004



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	7 814 693	3 387 583
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 723 409	2 057 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 538 103	5 444 599
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-337 323	1 785 842
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-2 579 993	689 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 620 786	7 920 424
Investeringsverksamheten		
Ökning av finansiella anläggningstillgångar	-2 224	0
Investeringar i pågående byggnation	-22 384 381	-25 250 179
Investeringar i byggnad och installationer	-2 193 830	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 580 435	-25 250 179
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 214 876	24 274 576
Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 214 876	24 274 576
Årets kassaflöde	-18 174 526	6 944 821
Likvidamedel vid årets början	28 115 409	23 305 588
Likvidamedel vid årets slut	9 940 904	28 115 409



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Årsredovisningen har upprättats enligt K3 från och med 2020-06-30.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	43 007 364	41 727 776
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-372 916	-372 915
Hyror, bostäder	210 604	217 104
Hyror, lokaler	234 112	174 972
Hyror, garage	1 499 766	1 498 474
Hyror, p-platser	1 033 200	1 032 676
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-214 992	-162 744
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-62 553	-14 684
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 450	-17 502
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-36 910	-99 827
Rabatter	227	-2 832
Värmeavgift, bostäder	6 616 472	6 615 745
Elavgifter	1 452 623	1 500 047
Intäkter laddning elbil	10 692	4 045
Debiterad fastighetsskatt	3 732	3 732
Summa nettoomsättning	53 376 973	52 104 066

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga lokalintäkter	750	2 500
Pant- och överlåtelseavgifter	187 606	172 970
Fakturerade kostnader	124 971	0
Inkassointäkter	0	10 620
Intäkter gym	84 576	78 773
Övriga rörelseintäkter (gästlägenhet, föreningslokal mm)	227 419	265 175
Avgift andrahandsuthyrningar	124 205	91 595
Inbetalning polismyndigheten	36 113	0
Inbetalning Ropo	14 433	0
Parkeringsintäkter*	176 277	358 397
Försäkringsersättningar	1 107 688	3 584 241
Summa övriga rörelseintäkter	2 084 038	4 564 270

* Moms för parkeringsintäkter redovisades inte föregående räkenskapsår. Detta räkenskapsår belastas parkeringsintäkterna därför med moms för två räkenskapsår.

Parkeringsintäkter för räkenskapsår 20/21 uppgår till 286 718 kr

Parkeringsintäkter för räkenskapsår 21/22 uppgår till 247 956 kr



Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Underhåll	-1 057 248	-8 318 100
Reparationer*	-9 551 259	-811 362
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-1 553 834	-1 499 051
Tomträttsavgäld	-3 917 652	-3 917 652
Försäkringspremier	-1 071 553	-994 412
Kabel- och digital-TV	-1 667 928	-1 544 093
Återbäring från Riksbyggen	13 800	75 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 020	-12 370
Trädgårdsskötsel	-21 590	-311 120
Bortforsling av skräp	-10 625	-176 023
Städning	-148 157	-175 217
Serviceavtal	-435 380	-492 677
Obligatoriska besiktningar	-864 880	-412 143
Bevakningskostnader	-65 732	-172 230
Övriga utgifter, köpta tjänster	-588 866	-340 446
Snö- och halkbekämpning	-153 086	-181 746
Statuskontroll	-148 583	-152 619
Ersättningar till medlemmar	-49 230	-26 047
Förbrukningsinventarier	-205 129	-320 345
Vatten	-2 119 490	-2 043 718
Fastighetsel	-3 167 408	-3 341 380
Uppvärmning	-7 049 754	-7 096 606
Sophantering	-885 155	-837 594
Miljöstation	-376 353	-570 376
Summa driftskostnader	-35 108 114	-41 848 123

*Stor del av reparationskostnaderna avser kostnader för vattenskador. Totala kostnader för vattenskador uppgår till 6 863 tkr.



Not 5 Övriga externa kostnader	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Fritidsmedel	-20 636	-15 036
Förvaltningsarvode administration	-7 579 150	-7 595 774
Lokalkostnader	-600	0
Hyra inventarier & verktyg	-26 423	0
Sponsring	-10 000	-3 651
Styrelsearvode	-28 813	-29 788
Arvode, yrkesrevisorer	-32 500	-70 561
Övriga försäljningskostnader (verifon, swish)	-21 498	0
Övriga förvaltningskostnader	-9 599	-3 750
Kreditupplysningar	-8 494	-16 723
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-228 381	-147 420
Kontorsmateriel	-64 068	-69 557
Telefon	-6 037	-14 773
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-359	-1 709
Medlems- och föreningsavgifter	-26 430	-63 432
Serviceavgifter	-26 687	-23 257
Konsultarvoden	-712 227	-554 197
Bankkostnader	-1 914	-5 207
Juristkostnader	-101 596	-13 759
Övriga externa kostnader	-6 275	-10 133
Summa övriga externa kostnader	-8 911 686	-8 638 727

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Styrelsearvoden *	-438 211	-311 108
Övriga ersättningar	0	-23 928
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-42 440	-20 680
Övriga kostnadsersättningar	0	-456
Övriga personalkostnader	-4 229	0
Sociala kostnader	-122 324	-107 220
Summa personalkostnader	-607 204	-463 392

*Styrelsearvodet uppgår för detta räkenskapsår till 315 440 kr. Resterande 122 771 kr avser styrelsearvode för föregående räkenskapsår.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 217 476	-1 530 008
Avskrivning Markanläggningar	-407 157	-407 256
Avskrivning Maskiner och inventarier	-45 234	-119 752
Avskrivning Installationer	-53 544	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 723 409	-2 057 016



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	254 256	254 256
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	254 256	254 256

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	46 064	9 859
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 811	3 348
Övriga finansiella intäkter	2 224	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	50 100	13 207

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-599 443	-540 894
Övriga räntekostnader	-817	-66
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-600 260	-540 960



Not 11 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	139 151 567	67 102 790
Standardförbättringar	0	72 048 777
Markanläggning	15 673 389	15 673 389
	154 824 956	154 824 956
Omklassificering av tillgång byte regelverk, K3		
Byggnader	0	72 048 777
Standardförbättringar ombyggnader	0	-72 048 777
Summa omklassificering	0	0
Årets anskaffningar		
Byte armaturer	1 492 143	0
Skyddsnet trappuppgång	166 250	0
Byte tappvattenledningar	25 250 179	0
Summa årets anskaffningar	26 908 572	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	181 733 528	154 824 956
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-94 793 120	-93 686 244
Markanläggningar	-14 942 233	-14 534 976
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början	-109 735 353	-108 221 220
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 794 344	-1 106 876
Årets avskrivning markanläggningar	-407 157	-407 256
Summa årets avskrivningar	-2 201 501	-1 514 132
Ack avskrivningar enligt plan vid årets slut		
Byggnader	-96 587 464	-94 793 120
Markanläggningar	-15 349 389	-14 942 233
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-111 936 853	-109 735 353
Summa byggnader och mark vid årets slut	69 796 674	45 089 604
Ack uppskrivningar		
Vid årets början	21 191 059	21 614 191
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-423 132	-423 132
Summa uppskrivningar vid årets slut	20 767 927	21 191 059
Restvärde enligt plan vid årets slut	90 564 602	66 280 662



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 673 189	1 673 189
Installationer	709 273	709 273
	2 382 462	2 382 462
Årets anskaffningar		
ILOQ Garage	116 478	0
ILOQ Entréer	418 960	0
Summa årets anskaffningar	535 438	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 917 900	2 382 462
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 437 682	- 1 317 931
Installationer	-709 273	-709 273
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början	-2 146 956	-2 027 204
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-45 234	-119 752
Installationer	-53 544	0
Summa årets avskrivningar	-98 778	-119 752
Ack avskrivningar enligt plan vid årets slut		
Inventarier och verktyg	-1 482 916	-1 437 682
Installationer	-762 817	-709 273
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 245 733	-2 146 956
Restvärde enligt plan vid årets slut	672 168	235 507
Varav		
Inventarier och verktyg	190 273	235 507
Installationer	481 894	0



Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byte tappvattenledningar	25 250 179	0
	25 250 179	0
Årets anskaffningar		
Byte tappvattenledningar	22 384 381	25 250 179
Summa årets anskaffningar	22 384 381	25 250 179
Årets omföring till byggnader och mark		
Byte tappvattenledningar	-25 250 179	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	22 384 381	25 250 179

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
1 Kapitalbevis á 500 kr i Riksbyggen	500	500
Andelar i Fonus	3 224	1 000
5 296 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	2 648 000	2 648 000
Summa andra långfristiga fordringar	2 651 724	2 649 500

Not 15 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattefordringar	792 642	847 645
Skattekonto	163 182	3 769
Summa övriga fordringar	955 824	851 414

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	5 877	0
Förutbetalda försäkringspremier	536 273	535 280
Förutbetalt förvaltningsarvode	252 037	246 875
Förutbetald kabel-tv-avgift	277 741	279 224
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	535 652	587 474
Upplupen försäkringsersättning	235 078	0
Förutbetald tomträttsavgäld	978 913	978 913
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 821 571	2 627 766



Not 17 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel SBAB	4 903 451	23 150 881
Transaktionskonto Swedbank	5 037 453	4 964 528
Summa kassa och bank	9 940 904	28 115 409

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	74 491 312	75 706 188
Nästa års låneförfall	-8 241 152	-10 170 704
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 214 876	0
Långfristig skuld vid årets slut	65 035 284	65 535 484

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,92%	2023-06-01	8 241 152,00	0,00	0,00	8 241 152,00
SWEDBANK	0,88%	2023-10-25	8 884 247,00	0,00	300 000,00	8 584 247,00
STADSHYPOTEK	0,66%	2024-03-01	12 683 398,00	0,00	0,00	12 683 398,00
STADSHYPOTEK	0,74%	2024-06-01	11 445 119,00	0,00	114 452,00	11 330 667,00
STADSHYPOTEK	0,59%	2025-03-01	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,50%	2027-06-30	9 452 272,00	0,00	800 424,00	8 651 848,00
Summa			75 706 188,00	0,00	1 214 876,00	74 491 312,00

*Senast kända räntesatser

** Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi kommande räkenskapsårs amorteringar om totalt 1 214 876 kr samt Stadshypoteks lån om totalt 8 241 152 kr som kortfristig skuld. Föreningen har **inte** för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 19 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	3 663 650	3 578 273
Skuld för moms	120 224	71 788
Skuld sociala avgifter och skatter	27 832	6 395
Clearing	0	-20
Summa övriga skulder	3 811 705	3 656 436



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna sociala avgifter	14 412	54 004
Upplupna räntekostnader	31 829	39 273
Upplupna driftskostnader	60 199	2 575
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	33 530
Upplupna elkostnader	265 390	184 279
Upplupna vattenavgifter	278 303	173 576
Upplupna värmekostnader	239 446	243 764
Upplupna kostnader för renhållning	180 233	194 861
Upplupna styrelsearvoden	45 870	171 879
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 159 917	1 262 004
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	4 404 960	4 293 468
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 680 560	6 653 213

Not 21 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	82 052 900	82 052 900

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Marta Komorowska

Malin Tengblad

Patrik Ekholm

Lasse Larsson

Magnus Nendén

Oscar Andersson

Björn Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Bengt Bivall
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Blå Staden för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2022 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 revisionsred 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 revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 25 oktober 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 Brf Blå Staden för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda 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 revisionsred 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 revisionsred 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Bengt Bivall
Förtroendevald revisor

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, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Interimsskulder

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerbara reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
 - b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.
- En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen BRF Blå Staden

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

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

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

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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860

