

Årsredovisning

2024-07-01 till 2025-06-30



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

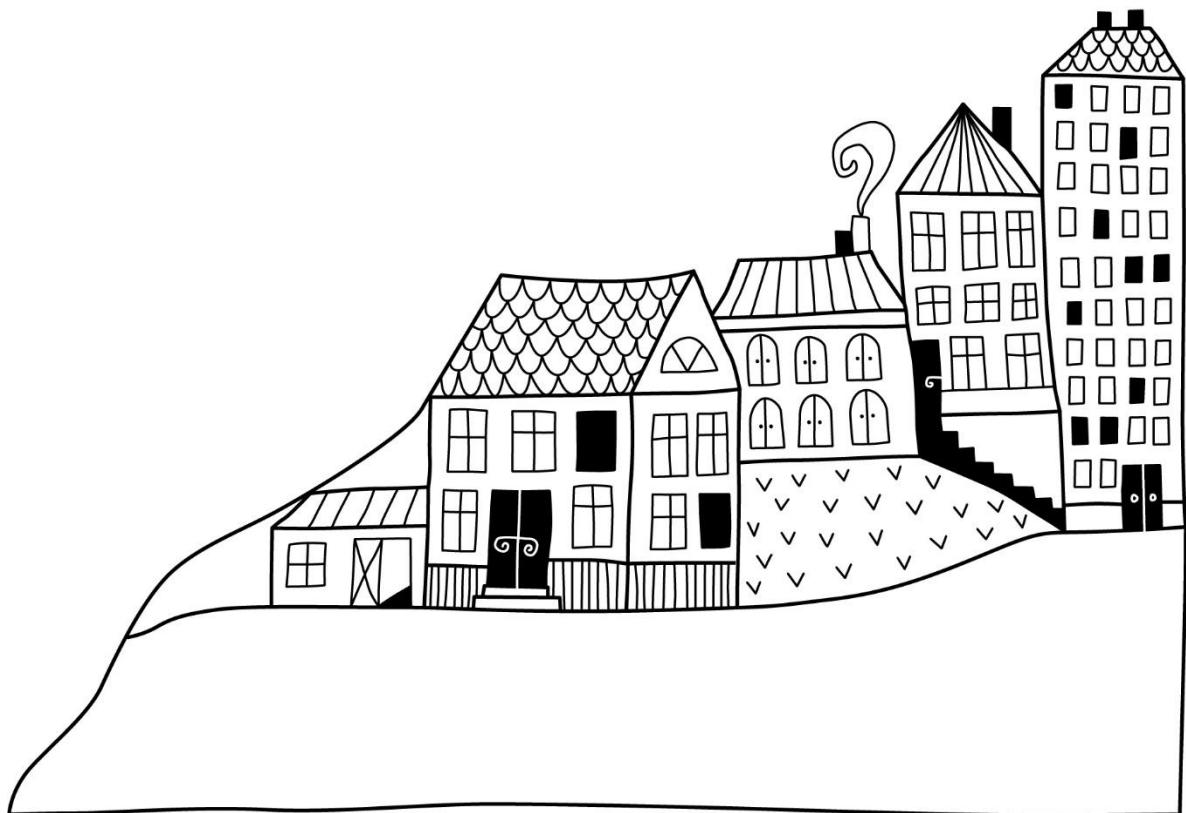
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Blå Staden får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret*

2024-07-01 till 2025-06-30

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 5 707 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 14 086 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomrätten 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 lägenheter med en lägenhetsyta på 60 093 kvm.

Byggnaderna är uppförda 1969–1971.

Tomrättsavtalet är tecknade på 10 år och löper fram till 2030–2031. Kostnaden för tomrätt är oförändrad under avtalsperioden. Uppsägning av tomrättsavtalet 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 723 000 000 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 4 957 tkr och planerat underhåll för 78 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 2025.

Årets aktiverade underhållsarbeten

Utfört arbete	Entreprenör	Kostnad
Energieffektiviseringssåtgärder	Struktur AB / Göteborg Energi AB/ Sustend Projektledning Göteborg AB/ MEMAB	91 mkr
Hissar	KONE AB	11,6 mkr
Torktumlare	Lindströms Fastighetsteknik	45 tkr
Tvättmaskin	AB Podab	61 tkr

Årets kostnadsfördra underhållsarbeten

Utfört arbete	Kostnad
Byte elmätare IMD	6 tkr
Gemensamma garage	72 tkr

Planerat underhåll

Arbete	År	Kostnad
Hissbyte	2025-2026	10,7 mkr
Tvättstugeutrustning	2025-2026	312 tkr
FNI (Fastighetsnära insamling)	2025-2026	4 mkr
Markarbete KG2-3	2025-2026	1 mkr
Löpande underhåll	2025-2026	2 mkr

Tidigare utfört underhåll

Energieffektiviseringsprojektet:	2024–2025
- Byte frånluftsaggregat vind	
- Ventilbyte och injustering element	
- Takbyte	
- Brandgasventilation hisschakt	
- Injustering värme	
- Tilläggisolering av vindar	
- Byte cirkulationspump värme	
- Byte cirkulationspump VS2	
- Byte styrventiler UC	
Hissbyte	2023–2025
Uppgradering styrning UC	2022–2025
Nya lekplatser	2022–2023
Byte mattvättmaskiner	2022–2023
Målning av sockel	2022–2023
Byte av armaturer till LED	2019–2024
Byte tappvattenledningar	2018–2024

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
Carolina Larsson	Sekreterare	2025
Patrik Ekholt	Vice ordförande	2025
Lasse Larsson	Ledamot	2025
Malin Tengblad	Ledamot	2025
Katarina Fjelstad	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Ljungkvist	Suppleant	2025
Pontus Kampf	Suppleant	2026
Fredrik Svensson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2025
Agnetha Wikström	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Iversen	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Lundin	2025
Gunilla Klasson	2025
Kent Andersson	2025
Malin Wåhlin (Sammanträffande)	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under föregående räkenskapsår omvandlades fem hyreslägenheter till bostadsrätter, varav tre uppläts. Under innevarande verksamhetsår har ytterligare två bostadsrättslägenheter uppläts.

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 1120 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 74 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 68 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 1126 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgiften med 3 % från 1 juli 2025.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 816 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 56 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 67 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	61 060	59 515	56 058	54 002	52 369
Resultat efter finansiella poster*	8 380	9 514	19 799	7 815	3 388
Balansomslutning	284 264	201 710	192 501	130 031	126 011
Soliditet %*	30	36	32	32	27
Likviditet %	88	51	81	58	117
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	85	91	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	952	925	877	844	823
Driftkostnader kr/kvm	485	492	474	579	682
Energikostnad kr/kvm*	217	219	197	181	183
Underhållsfond kr/kvm	468	439	468	451	269
Sparande kr/kvm*	209	245	357	171	203
Ränta kr/kvm	59	36	14	10	9
Skuldsättning kr/kvm*	2 679	1 459	1 464	1 101	1 119
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 017	1 643	1 649	1 240	1 260
Räntekänslighet %*	3,2	1,8	1,9	1,5	1,5

* obligatoriska nyckeltal

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 procentenhets förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Ordföranden har ordet

Verksamhetsåret 2024–2025: Fokus på effektivitet och återuppbyggnad

Det gångna verksamhetsåret har, vad styrelsen tror, varit ett av de mest intensiva och framåtblickande sedan Blå Staden byggdes. Stora ansträngningar har lagts på att göra vår förening mer hållbar, ekonomiskt effektiv och trivsam.

Årets mest omfattande arbete har varit det stora energieffektiviseringsprojektet som nu är slutfört. Detta strategiska projekt har inneburit installation av solpaneler på nylagda tak, tilläggsisolering av vindarna för bättre värmeekonomi, installation av värmeåtervinnande fläktar samt en uppdatering av gravt eftersatta system i våra undercentraler. Dessa åtgärder kommer på sikt att minska föreningens driftskostnader och sänka vår klimatpåverkan.

I direkt anslutning till energieffektiviseringsprojektet har vi också påbörjat ett nödvändigt hissbyte i de fastigheter där projektet genomfördes. Drivkraften bakom detta första byte var att de gamla maskinrummen behövdes för batterilagringen av solenergin samt apparatur rörande de nya värmeåtervinnande fläktarna.

Utöver de tekniska uppgraderingarna har en stor del av året ägnats åt att återställa våra gemensamhetslokaler efter den omfattande vattenskadan. Vi har med glädje kunnat bygga upp och färdigställa den nya bastun, biljarden och köksdelen av puben, vilket gett oss våra efterlängtade samlingspunkter tillbaka.

För att motverka problem med felaktig sortering och sabotage, som genererat onödiga extrakostnader för föreningen, har vi installerat kameraövervakning på föreningens miljöstation. Vi hoppas att denna åtgärd ska bidra till minskat fusk och därmed lägre avfallskostnader för alla medlemmar.

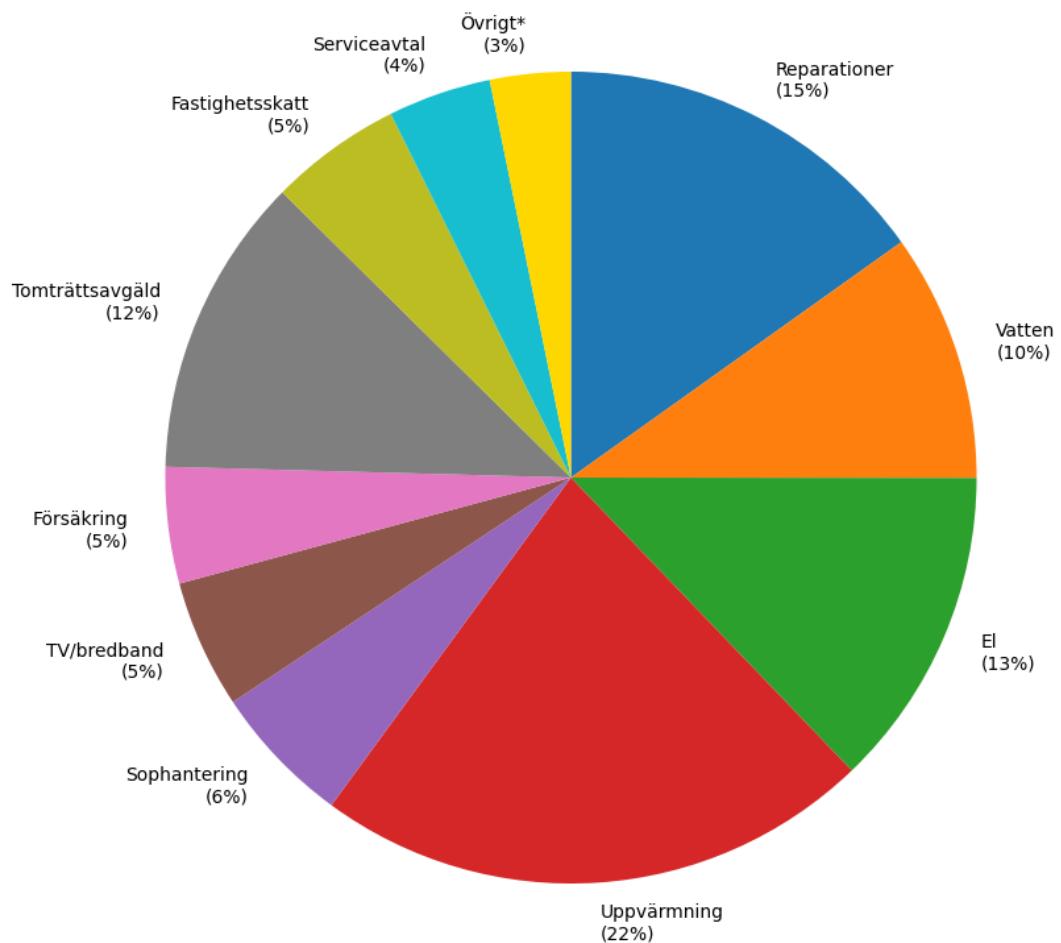
Framåtblick:

Arbetet med hissar fortsätter; framöver kommer resterande hissar i föreningen att bytas ut för att modernisera beståndet och öka säkerheten. Vi har även planerat för att genomföra det nödvändiga byggarbetet för att kunna införa FNI (Fastighetsnära Insamling). Styrelsen är mån om att snabbt driva detta framåt, då vi ser att entreprenörerna kommer att vara alltmer upptagna ju närmare den nationella tidsfristen för FNI år 2027 vi kommer.

Vänliga hälsningar,

Marta Komorowska

Fördelning av driftskostnader



*Posten övrigt består av kostnader för trädgårdsskötsel, städning, besiktningar, fatsighetsjour, snöbekämpning, statuskontroll, ersättning till medlemmar, förbrukningsinventarier, maskinkostnader, extra fastighetsskötsel

Förändringar i eget kapital

<u>Eget kapital i kr</u>	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 894 102	2 486 129	19 921 665	29 732 901	6 791 492	9 514 272
Disposition enl. årsstämmobeslut					9 514 272	-9 514 272
Reservering underhållsfond				2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-78 046	78 046	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	9 213	5 670 787				
Överföring från uppskrivningsfonden			-423 131		423 131	
Årets resultat						8 379 743
Vid årets slut	3 903 315	8 156 916	19 498 534	31 654 855	14 806 941	8 379 743

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat räkenskapsår 2023/2024	16 305 764
Årets resultat	8 379 743
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	78 046
Minskning av uppskrivningsfond	423 131
Summa	23 186 683

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

23 186 683

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

Resultaträkning

		2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
Belopp i kr			
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	61 060 463	59 514 685
Övriga rörelseintäkter	Not 3	558 690	488 516
Summa		61 619 153	60 003 201
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−32 802 005	−33 093 879
Övriga externa kostnader	Not 5	−10 842 338	−9 093 954
Personalkostnader	Not 6	−448 122	−415 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−5 706 637	−5 198 582
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	−944 209
Summa rörelsekostnader		−49 799 102	−48 746 420
Rörelseresultat		11 820 051	11 256 780
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	545 298	675 986
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−3 985 606	−2 418 495
Summa finansiella poster		−3 440 308	−1 742 508
Resultat efter finansiella poster		8 379 743	9 514 272
Årets resultat		8 379 743	9 514 272

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	246 347 298	161 999 974
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 757 157	1 709 854
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	1 023 374
Summa materiella anläggningstillgångar		248 104 455	164 733 201
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	2 651 724	2 651 724
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 651 724	2 651 724
Summa anläggningstillgångar		250 756 179	167 384 925
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		430 569	429 716
Övriga fordringar	Not 15	990 035	1 050 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	3 120 053	4 930 179
Summa kortfristiga fordringar		4 540 657	6 409 912
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	28 966 848	27 915 351
Summa kassa och bank		28 966 848	27 915 351
Summa omsättningstillgångar		33 507 505	34 325 263
Summa tillgångar		284 263 685	201 710 188

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	12 060 231	6 380 231
Uppskrivningsfond	19 498 534	19 921 665
Fond för yttre underhåll	31 654 855	29 732 901
Summa bundet eget kapital	63 213 620	56 034 797
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	14 806 941	6 791 492
Årets resultat	8 379 743	9 514 272
Summa fritt eget kapital	23 186 683	16 305 764
Summa eget kapital	86 400 304	72 340 561
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	148 777 795
Summa långfristiga skulder		148 777 795
Summa långfristiga skulder		62 335 645
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	32 545 161
Leverantörsskulder		2 313 052
Övriga skulder	Not 19	4 060 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	10 167 127
Summa kortfristiga skulder		49 085 586
Summa eget kapital och skulder		284 263 685
		201 710 188

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	11 820 051	11 256 780
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 706 637	5 198 582
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	944 209	
	17 526 687	17 399 571
Erhållen ränta	703 628	469 673
Erlagd ränta	−3 755 318	−2 344 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	14 474 997	15 524 820
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	1 710 925	−692 317
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	−14 322 082	−1 804 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 863 840	13 027 938
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−88 848 832	−25 379 088
Investeringar i inventarier	−229 058	0
Investeringar i pågående byggnation	0	−1 023 374
Kassaflöde från investeringsverksamheten	−89 077 891	−26 402 462
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−414 452	−339 452
Upptagna lån	83 000 000	0
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	5 680 000	1 765 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	88 265 548	1 425 548
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 051 497	−11 948 976
Likvida medel vid årets början	27 915 351	39 864 328
Likvida medel vid årets slut	28 966 848	27 915 351

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2024-06-30 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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 anskaffningsvärdet 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 anskaffningsvärdet 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

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	49 054 186	47 419 131
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-372 909	-372 916
Hyror, bostäder	1 512	91 142
Hyror, lokaler	226 883	220 154
Hyror, garage	1 581 945	1 506 999
Hyror, p-platser	1 031 056	1 032 585
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-89 580
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-39 078	-35 409
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-12 806	-9 576
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-23 291	-22 828
Rabatter	-4 040	0
Värmeavgift, bostäder	6 882 154	6 881 672
Elavgifter	1 648 687	1 611 709
Intäkter laddning elbil	122 819	119 930
Debiterad fastighetsskatt	3 732	3 732
Intäkter gym	113 925	119 831
Övriga avgifter	2 098	300
Pant- och överlåtelseavgifter	141 002	157 134
Avgift andrahandsuthyrning	263 326	242 088
Intäkter gästlägenhet	87 100	96 451
Fakturerade kostnader	352 161	507 245
Övriga sidointäkter	0	34 904
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-15
Summa nettoomsättning	61 060 463	59 514 685

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Parkeringsintäkter	374 342	418 375
Inbetalning polismyndigheten	0	36 649
Övriga intäkter	31 965	12 031
Försäkringsersättningar	152 383	21 461
Summa övriga rörelseintäkter	558 690	488 516

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Underhåll	−78 045	−962 334
Reparationer	−4 957 472	−4 319 659
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−1 727 464	−1 652 180
Tomträttsavgäld	−3 917 652	−3 917 652
Försäkringspremier	−1 516 163	−1 316 684
Kabel- och digital-TV	−1 673 946	−1 672 406
Återbäring från Riksbyggen	4 000	1 200
Systematiskt brandskyddsarbete	−71 480	−40 197
Trädgårdsskötsel	−231 187	−214 962
Extra städ (bortforsling skräp, sanering mm)	−40 897	−48 272
Städning	−123 565	−119 359
Serviceavtal	−879 775	−832 622
Serviceavtal hissar	−464 055	−412 253
Obligatoriska besiktningar	−19 053	−498 358
Bevakningskostnader	−102 871	−58 238
Övriga utgifter, köpta tjänster	−39 925	−84 694
Snö- och halkbekämpning	−77 826	−314 842
Statuskontroll	−94 668	−98 138
Ersättningar till medlemmar	−23 608	−14 198
Förbrukningsinventarier	−204 990	−142 914
Fordons- och maskinkostnader	−5 488	−12 896
Vatten	−3 228 256	−2 680 777
Fastighetsel	−4 193 606	−4 473 200
Uppvärmning	−7 272 665	−7 685 270
Sophantering och återvinning	−1 840 468	−1 521 617
Förvaltningsarvode drift	−20 890	−1 356
Summa driftskostnader	−32 802 005	−33 093 879

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Fritidsmedel*	0	−71 698
Förvaltningsarvode	−8 527 680	−8 043 804
Lokalkostnader	−2 975	−1 400
Hyra inventarier & verktyg	−15 987	−151 998
IT-kostnader	−8 042	−6 019
Arvode, yrkesrevisorer	−48 750	−47 500
Övriga försäljningskostnader (kassasystem, swish)	−4 472	−5 739
Övriga förvaltningskostnader	−203 376	−230 598
Inkassotjänster	−32 360	−10 528
Kreditupplysningar	−35 348	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−143 204	−155 673
Representation	−14 341	0
Kontorsmateriel	−106 746	−58 399
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−793	−3 600
Medlems- och föreningsavgifter	−35 440	−35 440
Serviceavgifter	0	−7 650
Konsultarvoden	−39 281	−43 488

Bankkostnader	-1 522 285	-30 186
Advokat och rättegångskostnader	-91 522	-185 723
Övriga externa kostnader	-9 648	-4 512
Summa övriga externa kostnader	-10 842 338	-9 093 954

*Detta konto utgår och ersätts med representation och övriga förvaltningskostnader

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Styrelsearvoden	-281 865	-289 098
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-65 905	-34 635
Övriga personalkostnader	-1 200	-1 200
Sociala kostnader	-99 152	-90 864
Summa personalkostnader	-448 122	-415 797

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-4 873 303	-4 234 484
Avskrivning Markanläggningar	-651 579	-802 776
Avskrivning Maskiner och inventarier	-62 044	-41 613
Avskrivning Installationer	-119 710	-119 709
Summa av materiella anläggningstillgångar	-5 706 637	-5 198 582

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-944 209
Summa övriga rörelsekostnader	0	-944 209

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton (Swedbank)	24	6 209
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB, Handelsbanken)	527 825	635 165
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 148	10 317
Övriga ränteintäkter (Skattekonto)	15 301	24 295
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	545 298	675 986

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	–3 985 604	–2 416 426
Övriga räntekostnader	–2	–2 069
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	–3 985 606	–2 418 495

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	229 866 940	194 208 110
Markanläggning	28 704 973	15 673 389
	258 571 913	209 881 599
Årets anskaffningar		
Byte tappvattenledningar	0	20 203 727
Tvättstugeutrustning	106 633	86 596
Gemensam el /IMD	0	2 179 526
Nya hissar	11 588 906	10 577 813
Renovering lokal till lgh	0	6 310 573
Lekplatser	0	13 031 585
Energieffektivisering	78 176 668	0
	89 872 207	52 389 819
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar vatten och avlopp	0	–3 699 505
Avyttring och utrangeringar tvättstugeutrustning	–1 907 315	0
	–1 907 315	–3 699 505
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	346 536 806	258 571 913
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	–100 168 636	–99 112 580
Markanläggningar	–16 324 968	–15 522 192
	–116 493 604	–114 634 771
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	–4 450 172	–3 811 352
Årets avskrivning markanläggningar	–651 579	–802 776
	–5 101 751	–4 614 128
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar byggnader vatten och avlopp	1 907 315	2 755 296
	1 907 315	2 755 296

Ack avskrivningar enligt plan vid årets slut

Byggnader	–102 711 494	–100 168 636
Markanläggningar	–16 976 547	–16 324 968
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	–119 688 041	–116 493 604

Summa byggnader vid årets slut**226 848 765** **142 078 309****Ackumulerade uppskrivningar**

Ingående uppskrivningar	19 921 665	20 344 796
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	–423 131	–423 131
	19 498 534	19 921 665

Restvärde enligt plan vid årets slut**246 347 298** **161 999 974****Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärdet

2025-06-30 **2024-06-30****Vid årets början**

Inventarier och verktyg	1 710 188	1 710 188
Installationer	2 568 044	2 568 044
	4 278 232	4 278 232

Årets anskaffningar

Farthinder mark	77 803	0
Passagehanterare pingisrum	31 255	0
Bastuaggregat	52 250	0
Kameror miljöstation	67 750	0
	229 058	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**4 507 290** **4 278 232****Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

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

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	–62 044	–41 613
Installationer	–119 711	–119 711
	–181 755	–161 324

Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	–1 628 185	–1 566 141
Installationer	–1 121 948	–1 002 238
	–2 750 133	–2 568 379

Restvärde enligt plan vid årets slut**1 757 157** **1 709 854**

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byte tappvattenledningar	0	14 410 335
Lägenhetsrenovering	0	5 802 434
Lekplats, markarbeten	0	6 190 456
Byte elmätare IMD	0	607 500
Energieffektivisering	<u>1 023 374</u>	0
	1 023 374	27 010 730
Årets anskaffningar		
Byte tappvattenledningar	0	5 793 390
Lägenhetsrenovering	0	508 138
Lekplats, markarbeten	0	6 841 129
Byte elmätare IMD	0	1 572 026
Energieffektivisering	<u>91 101 731</u>	1 023 374
Summa årets anskaffningar	91 101 731	15 738 055
Årets omföring till byggnader		
Byte tappvattenledningar	0	-20 203 727
Lägenhetsrenovering	0	-6 310 573
Lekplats, markarbeten	0	-13 031 585
Byte elmätare IMD	0	-2 179 526
Energieffektivisering	-78 176 668	0
Bidrag Energieffektiviseringsstöd Energimyndigheten	<u>-13 948 437</u>	0
	-92 125 105	-41 725 411
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	1 023 374

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
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 värdepappersinnehav	2 651 724	2 651 724

Not 15 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	619 233	694 516
Skattekonto	370 802	355 501
Summa övriga fordringar	990 035	1 050 017

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	180 374	338 703
Förutbetalda försäkringspremier	800 992	715 171
Förutbetalta förvaltningsarvode	286 923	2 048 325
Förutbetalda kabel-tv-avgift	279 878	278 765
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	592 974	570 303
Förutbetalda tomträttsavgård	978 913	978 913
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 120 053	4 930 179

Not 17 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel SBAB	0	19 999 120
Bankmedel Handelsbanken	20 806 625	0
Bankmedel Swedbank	748 311	528 513
Transaktionskonto Swedbank	7 411 912	7 387 718
Summa kassa och bank	28 966 848	27 915 351

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	181 322 956	98 737 408
Nästa års låneförfall	-31 670 709	-36 101 763
Nästa års amortering	-874 452	-300 000
Långfristig skuld vid årets slut	148 777 795	62 335 645

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,05%	2025-09-01	11 101 763,00	0,00	114 452,00	10 987 311,00
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	8 059 247,00	0,00	300 000,00	7 759 247,00
STADSHYPOTEK	2,86%	2027-03-01	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
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	2,97%	2028-04-30	0,00	21 000 000,00	0,00	21 000 000,00
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
STADSHYPOTEK	3,16%	2029-01-30	0,00	40 000 000,00	0,00	40 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,62%	2030-03-30	0,00	22 000 000,00	0,00	22 000 000,00
Summa			98 737 408,00	83 000 000,00	414 452,00	181 322 956,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken lån om 10 987 311 kr; 12 683 398 kr; 8 000 000 kr och 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 lån under kommande år.

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skulder för erhållna bidrag <i>Energieffektiviseringssstöd Energimyndigheten</i>	0	13 948 437
Medlemmarnas reparationsfonder	3 733 118	3 692 119
Övriga skulder	2 424	0
Skuld för moms	238 782	165 233
Skuld sociala avgifter och skatter	85 922	212 119
Summa övriga skulder	4 060 246	18 017 908

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	454 132	223 844
Upplupna elkostnader	234 360	329 342
Upplupna vattenavgifter	289 619	236 926
Upplupna värmekostnader	304 074	308 523
Upplupna kostnader för renhållning	180 118	132 433
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 705 750	1 067 143
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	4 999 074	4 556 492
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 167 127	6 854 703

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	183 863 900	105 391 900

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-09-18

Årsredovisningen är elektroniskt signerad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Marta Komorowska

Carolina Larsson

Patrik Ekholm

Lasse Larsson

Katarina Fjelstad

Malin Tengblad

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

Jörgen Nilsson
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 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Blå Stadens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Blå Staden 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 oktober 2024 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig 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 författnings

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Blå Staden för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman dispernerar vinstenen 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Blå Staden 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innehållar 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, konsideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Azets Revision & Rådgivning AB

Jörgen Nilsson

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

Riksbyggen förvaltar

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

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 skuldrerna 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. År omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skuldrerna, 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.

Skuldkot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsintekningar, 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 stadigenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrsen 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 bostadsrättsföreningens 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 Bostadsrättsförening Blå Staden

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening 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



Egna anteckningar



**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860

