

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Riksbyggen BRF Blå Staden
Org nr: 757201-7528



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	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Nyckeltal

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Blå
Staden får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 Olshammsgatan 2-14, Övralidsgatan 1-27, Karolinernas gata 1-3 samt Heidenstam gata 1-13 i Göteborgs kommun. Föreningen har totalt 881 st lägenheter med en lägenhetsyta på 60 370 kvm. Föreningen har även ett gruppboende med 5 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1969-1971.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2019-10-21 med en årlig avgäld på 1 491 644 kr.

Fastigheterna är fullförsäkrade 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	60 253 m ²
Total lokalarea	1 086 m ²

Årets taxeringsvärde	626 049 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	626 049 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens 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.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 4 390 tkr och planerat underhåll för 2 945 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Stamrenovering av tappvatten KG 2-3	2014-2015
Frivillig badrumsrenovering	2015-2016
Byte av lägenhetsdörrar, höghus	2017-2018
Utbyte av låssystem	2017-2018

Årets utförda underhåll

Föreningens boulebana gjordes om helt och hållet. Ny stenläggning, kantstenar, nytt grus.
Tre gemensamma uteplatser gjordes om och nya möbler inköptes.
Tagit ner träd flertalet träd.
Installera nya julgransfötter som gjuts fast i marken.
Montera gräsarmering för att spara gräsmattan utanför Heidenstamsgatan 9-13.
Tre stora städningar av loftgångar.
Byggnation av en ny bastu.
Renoverat hela föreningens gästlägenhet

<u>Planerat underhåll</u>	<u>Inom fem år</u>
Underhåll av loftgångar	
Byte av altandörrar, bottenplan	
Byte av tappvattenledningar	
Renovering av betongen på balkongerna	
Ventilation i trappuppgångarna. Ombyggnad av tilluftsaggregaten	

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 1098 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 113 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 85st).

Föreningens årsavgift ändrades 2017-07-01 då den höjdes med 2 %.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 618 kr/m²/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2018-07-01.

Handwritten signature

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Reine Landström	Ordförande	Stämman	2019
Jan Henningsson	Vice ordförande	Stämman	2018
Göran Winter	Sekreterare	Stämman	2019
Raymond Ståhl	Ledamot	Stämman	2019
Bernt-Åke Carlsson	Ledamot	Stämman	2018
Sture Pagrell	Ledamot	Stämman	2018
Lena Krantz*	Ledamot	Riksbyggen	

*Ersattes av Maria Brocker Andersson 2018-04-09

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Lind	Stämman	2018
Lena Ekmark	Stämman	2018
Skyddad identitet	Stämman	2019
Amila Busuladzic*	Riksbyggen	

*Ersattes av Malin Andersson 2018-05-22

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
PwC	Auktoriserad revisor	Stämman
Bengt Bivall	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Britt-Marie Wedham	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Anders Kammensjö	Stämman
Mats Drevstad	Stämman
Eva Jacobsson	Stämman

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

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)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	47 589	46 875	46 317	46 325	45 114
Resultat efter finansiella poster	6 857	5 945	6 037	8 301	-1 781
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	166	166	166	166	166
Balansomslutning	105 112	101 716	94 716	91 655	84 181
Soliditet %	39	34	30	25	17
Likviditet %	250	188	228	158	107
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	616	604	592	592	571
Bränsletillägg, kr/m ²	110	110	110	110	110
Driftkostnader, kr/m ²	454	480	480	446	576
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	406	375	404	382	423
Ränta, kr/m ²	10	16	19	29	31
Underhållsfond, kr/m ²	438	320	260	169	68
Lån, kr/m ²	861	875	888	940	958

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	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 884 661	730 570	22 848 292	19 640 342	-18 465 672	5 945 194
Disposition enl. årsstämmobeslut					5 945 194	-5 945 194
Reservering underhållsfond				10 170 000	-10 170 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 944 651	2 944 651	
Överföring från uppskrivningsfonden			-423 116		423 116	
Årets resultat						6 857 970
Vid årets slut	3 884 661	730 570	22 425 176	26 865 691	-19 322 711	6 857 970

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-12 520 479
Årets resultat	6 857 970
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-10 170 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 944 651
Förändring uppskrivning	423 116
Summa	-12 464 742

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 12 464 742**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	47 589 253	46 874 721
Övriga rörelseintäkter	Not 3	909 793	567 171
Summa rörelseintäkter		48 499 046	47 441 892
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-28 247 710	-29 444 352
Övriga externa kostnader	Not 5	-9 132 987	-7 922 936
Personalkostnader	Not 6	-539 799	-465 726
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 464 850	-2 967 036
Summa rörelsekostnader		-41 385 346	-40 800 051
Rörelseresultat		7 113 700	6 641 841
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		254 256	243 616
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	73 573	52 780
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-583 559	-993 044
Summa finansiella poster		-255 730	-696 647
Resultat efter finansiella poster		6 857 970	5 945 194
Årets resultat		6 857 970	5 945 194

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	72 729 263	60 744 105
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	489 114	298 073
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	11 079 185
Summa materiella anläggningstillgångar		73 218 377	72 121 363
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 649 500	2 649 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 649 500	2 649 500
Summa anläggningstillgångar		75 867 877	74 770 863
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-12 797	58 570
Övriga fordringar	Not 14	1 504 189	1 804 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 044 352	848 682
Summa kortfristiga fordringar		2 535 745	2 712 226
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	26 708 404	24 233 302
Summa kassa och bank		26 708 404	24 233 302
Summa omsättningstillgångar		29 244 149	26 945 528
Summa Tillgångar		105 112 025	101 716 391

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 615 231	4 615 231
Uppskrivningsfond		22 425 176	22 848 292
Fond för yttre underhåll		26 865 692	19 640 342
Summa bundet eget kapital		53 906 099	47 103 865
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 322 712	-18 465 672
Årets resultat		6 857 970	5 945 194
Summa fritt eget kapital		-12 464 742	-12 520 478
Summa eget kapital		41 441 357	34 583 387
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	51 957 036	52 813 460
Summa långfristiga skulder		51 957 036	52 813 460
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	856 424	856 424
Leverantörsskulder		429 837	493 483
Övriga skulder	Not 19	3 759 157	3 552 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	6 668 214	9 417 494
Summa kortfristiga skulder		11 713 632	14 319 544
Summa Eget kapital och Skulder		105 112 025	101 716 391

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Uppskrivning av byggnad	Linjär	59
Standardförbättringar	Linjär	20-40
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	37 125 505	36 396 180
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-372 916	-372 920
Hyror, bostäder	223 604	224 794
Hyror, lokaler	166 425	174 712
Hyror, garage	1 270 919	1 261 210
Hyror, p-platser	817 273	816 896
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-6 500	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-22 464	-16 683
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 641	-10 690
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-55 327	-69 710
Bränsleavgifter, bostäder	6 615 292	6 614 519
Elavgifter	1 834 979	1 856 071
Debiterad fastighetsskatt	4 104	342
Summa nettoomsättning	47 589 253	46 874 721

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Pant- och överlåtelseavgift	206 270	8 736
Inkassointäkter	10 070	6 720
Intäkter gym	93 360	66 250
Övriga rörelseintäkter (gästlägenhet, föreningslokal m.m.)	103 112	66 848
Parkeringsintäkter	448 298	418 617
Försäkringsersättningar	48 683	0
Summa övriga rörelseintäkter	909 793	567 171

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-2 944 651	-6 471 717
Reparationer	-4 390 298	-2 982 207
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 348 582	-1 349 090
Tomträttsavgäld	-1 491 644	-1 491 644
Försäkringspremier	-749 373	-695 117
Kabel- och digital-TV	-1 528 608	-1 525 358
Återbäring från Riksbyggen	131 625	125 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 969	-75 645
Trädgårdsskötsel	-434 984	-37 436
Städning	-155 063	-163 507
Serviceavtal	-18 150	0
Obligatoriska besiktningar	-561 324	-410 530
Bevakningskostnader	-108 398	-124 504
Övriga utgifter, köpta tjänster	-38 381	-40 498
Snö- och halkbekämpning	-274 050	-233 056
Statuskontroll	-146 478	-125 587
Ersättningar till hyresgäster	-33 774	-71 628

Förbrukningsinventarier	-196 585	-158 432
Vatten	-1 770 506	-1 739 470
Fastighetsel	-3 236 002	-3 240 287
Uppvärmning	-7 236 884	-7 366 904
Sophantering	-759 424	-743 908
Miljöstation	-476 737	-455 948
Sommarjobbare RB	-415 380	0
Övriga förvaltningskostnader	-59 090	-67 650
Summa driftkostnader	-28 247 710	-29 444 723

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Fritidsmedel	-90 582	-71 397
Förvaltningsarvode administration	-7 103 790	-6 739 548
Lokalkostnader	-16 520	0
IT-kostnader	-11 545	-7 780
Styrelsearvode	-27 801	-25 405
Arvode, yrkesrevisorer	-36 000	-34 750
Övriga förvaltningskostnader	-8 583	-22 503
Kreditupplysningar	-1 209	-9 225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-206 270	0
Representation	-2 800	-900
Trycksaker	-37 982	-60 795
Telefon och porto	-15 445	-15 754
Medlems- och föreningsavgifter	-53 160	-53 160
Serviceavgifter	-145 782	-158 221
Konsultarvoden	-1 343 349	-698 914
Bankkostnader	-3 515	-90
Övriga externa kostnader	-28 654	-24 494
Summa övriga externa kostnader	-9 132 987	-7 922 936

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-262 730	-224 290
Övriga ersättningar	-12 561	-77 378
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-116 250	-71 410
Övriga kostnadsersättningar	-13 869	-186
Sociala kostnader	-134 389	-92 462
Summa personalkostnader	-539 799	-465 726

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning av uppskrivning	-423 116	-423 116
Byggnader	-419 760	-419 760
Markanläggningar	-491 335	-491 335
Standardförbättringar	-2 020 492	-1 558 308
Inventarier och verktyg	-110 147	-74 518
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 464 850	-2 967 036

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	71 267	49 320
Övriga ränteintäkter	2 306	3 461
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	73 573	52 780

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-583 559	-991 844
Övriga finansiella kostnader	0	-1 200
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-583 559	-993 044

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	63 490 930	63 490 930
Byggnadsinventarier	3 611 860	3 611 860
Standardförbättringar	54 996 672	54 996 672
Markanläggningar	15 673 389	15 673 389
	137 772 851	137 772 851
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	15 339 861	-
	15 339 861	-
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar standardförbättringar	-422 755	-
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	152 689 957	137 772 851
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-40 823 864	-40 404 104
Byggnadsinventarier	-3 611 860	-3 611 860
Standardförbättringar	-42 355 266	-40 796 959
Markanläggningar	-13 086 047	-12 594 712
	-99 877 037	- 97 407 636
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-419 760	-419 760
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 597 738	-1 558 307
Årets avskrivning markanläggningar	-491 335	-491 335
	-2 508 833	- 2 469 402
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-102 385 869	- 99 877 037
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	22 848 292	23 271 408
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-423 116	-423 116
	22 425 176	22 848 292
Restvärde enligt plan vid årets slut	72 729 263	60 744 105
Varav		
Byggnader	44 672 482	45 515 358
Standardförbättringar	25 960 773	12 641 405
Markanläggningar	2 096 008	2 587 342

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Maskiner	903 366	903 366
Inventarier och verktyg	372 591	-
Installationer	709 273	709 273
	1 985 230	1 612 639
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	301 188	372 591
	301 188	372 591
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 231 315	1 985 230
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-903 366	-903 366
Inventarier och verktyg	-74 518	-
Installationer	-709 273	-709 273
	- 1 687 157	- 1 612 639
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-110 147	-74 518
	- 110 147	- 74 518
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 797 304	- 1 687 157
Restvärde enligt plan vid årets slut	489 114	298 073
Varav		
Inventarier och verktyg	489 114	298 073

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
1 Kapitalbevis á 500 kr i Riksbyggen	500	500
5 st andelar i Fonus	1 000	1 000
5296 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	2 648 000	2 648 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	2 649 500	2 649 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	16 351	58 570
Kundfordringar	-29 148	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-12 797	58 570

Not 14 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	1 222 208	536 070
Skattekonto	281 981	281 981
Övriga kortfristiga fordringar	0	986 923
Summa övriga fordringar	1 504 189	1 804 974

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	291 478	35 017
Förutbetalda försäkringspremier	381 184	368 305
Förutbetald kabel-tv-avgift	253 739	253 722
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 951	191 638
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 044 352	848 682

Not 16 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Bankmedel	21 196 617	17 758 887
Transaktionskonto	5 511 788	6 474 416
Summa kassa och bank	26 708 404	24 233 302

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	52 813 460	53 669 884
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-856 424	-856 424
Långfristig skuld vid årets slut	51 957 036	52 813 460

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,03 %		11 445 119,00	-11 445 119,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,99 %	2018-09-30	0,00	11 445 119,00	0,00	11 445 119,00
SBAB	1,03%	2019-05-20	8 753 152,00	0,00	256 000,00	8 497 152,00
SWEDBANK	0,86%	2019-10-25	10 009 247,00	0,00	300 000,00	9 709 247,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2020-03-01	13 159 454,00	0,00	136 016,00	13 023 438,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2022-06-30	10 302 912,00	0,00	164 408,00	10 138 504,00
Summa			53 669 884,00	0,00	856 424,00	52 813 460,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 856 424 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	856 424	856 424
Summa övriga skulder till kreditinstitut	856 424	856 424

Not 19 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	3 468 882	3 332 288
Skuld för moms	52 828	23 817
Skuld sociala avgifter och skatter	226 732	196 158
Avräkning hyror och avgifter	-93	-120
Övriga skulder	10 808	0
Summa övriga skulder	3 759 157	3 552 143

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	21 545	50 000
Upplupna elkostnader	462 094	663 453
Upplupna vattenavgifter	280 568	275 774
Upplupna värmekostnader	457 143	464 280
Upplupna kostnader för renhållning	224 929	214 758
Upplupna kostnader för administration	0	1 605 578
Upplupna styrelsearvoden	26 603	40 425
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	723 876	356 304
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	674 934	2 051 018
Beräknat förvaltningsarvode	0	25 405
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 796 522	3 670 499
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 668 214	9 417 494

Not 21 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	83 832 500	87 391 900

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 16/10-2018
Ort och datum

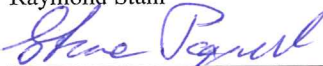

Reine Landström

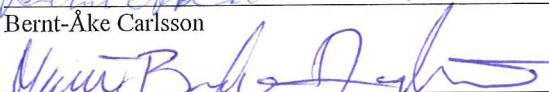

Jan Henningsson


Göran Winter


Raymond Ståhl

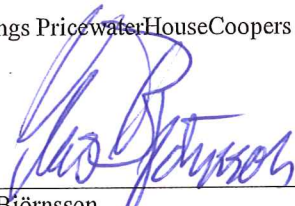

Bernt-Åke Carlsson


Sture Pagrell


Maria Brocker Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/10 - 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor


Bengt Bivall
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Blå Staden för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Blå Staden för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

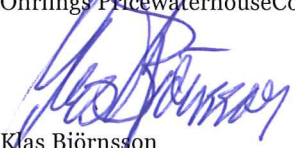
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

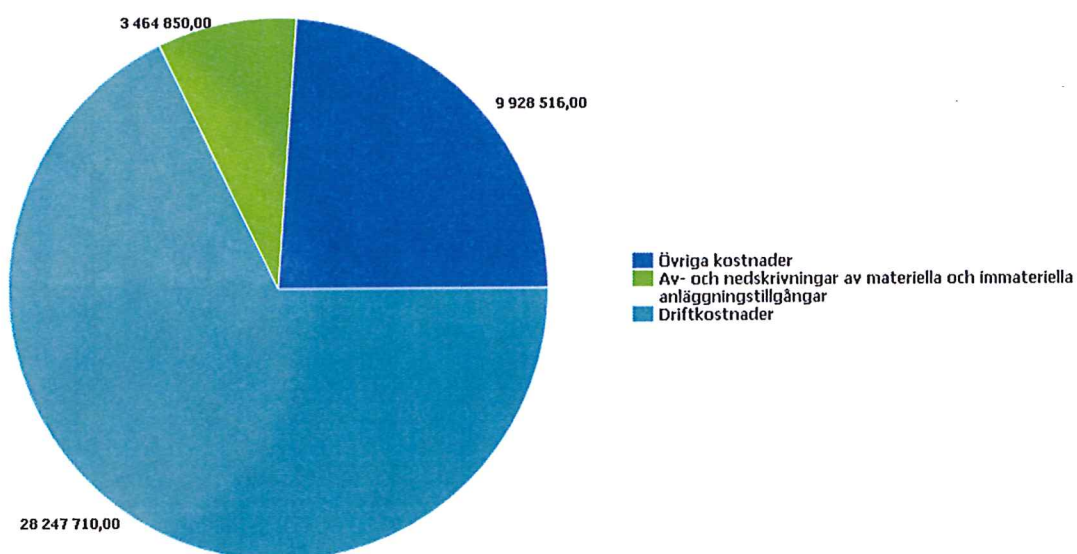
Göteborg den 16 oktober 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor


Bengt Bivall
Förtroendevald revisor

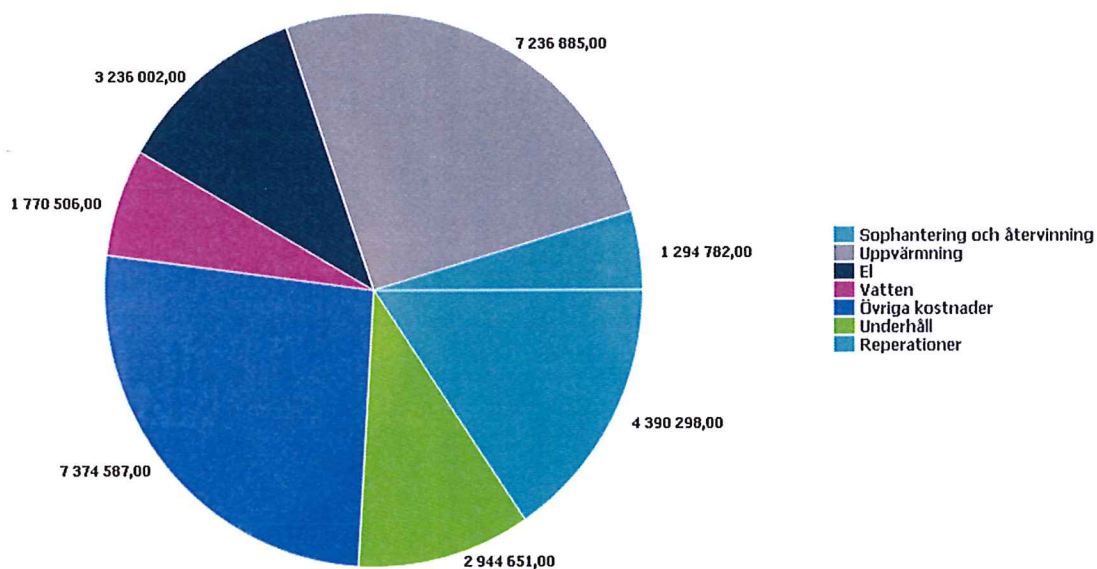
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-06-30	2017-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	28 247 710	29 444 723
Övriga externa kostnader	9 132 987	7 922 565
Personalkostnader	539 799	465 726
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3 464 850	2 967 036
Finansiella poster	255 730	696 647
Summa kostnader	41 641 076	41 496 699



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30
Reparationer	4 390 298	2 928 207
Underhåll	2 944 651	6 471 717
Trädgårdsskötsel extra debiterat	435 453	37 436
Rabatt/återbäring från RB	-131 625	-125 400
Systematiskt brandskyddsarbete	4 969	75 645
Serviceavtal	18 150	0
Inre skötsel/städ, grund	66 215	69 756
Inre skötsel/städ, extra	88 848	120 516
Obligatoriska besiktningkostnader	0	8 125
Hissbesiktning	561 324	402 405
Statuskontroll	146 478	125 587
Bevakningskostnader	108 398	124 504
Övriga utgifter för köpta tjänster	453 761	40 870
Snö- och halkbekämpning	274 050	233 056
Fastighetsel	3 236 002	3 240 287
Uppvärmning	7 236 885	7 366 904
Vatten	1 770 506	1 739 470
Sophämtning	784 392	759 424
Extra sophämtning	510 390	476 737
Fastighetsförsäkring	749 373	695 117
Ersättningar till hyresgäster	33 774	71 628
Tomträttsavgälder	1 491 644	1 491 644
Kommunikation	1 528 608	1 525 358
Fastighetsskatt	1 348 582	1 349 090
Förbrukningsinventarier	135 501	59 384
Förbrukningsmaterial	61 084	99 048
Summa driftkostnader	28 247 710	29 444 723



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2018-06-30	2017-06-30
BOA	60 253 kvm	60 253 kvm
Belopp i kr	Kr/kvm	Kr/kvm
Reparationer	72	49
Underhåll	49	107
Trädgårdsskötsel extra debiterat	7	0
Rabatt/återbäring från RB	-2	-2
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
Serviceavtal	1	0
Inre skötsel/städ, grund	1	1
Inre skötsel/städ, extra	1	2
Hissbesiktning	9	7
Statuskontroll	2	2
Bevakningskostnader	2	2
Övriga utgifter för köpta tjänster	9	2
Snö- och halkbekämpning	5	4
Fastighetsel	54	54
Uppvärmning	120	122
Vatten	29	29
Sophämtning	13	13
Extra sophämtning	8	8
Fastighetsförsäkring	12	12
Ersättningar till hyresgäster	1	1
Tomträtsavgälder	25	25
Kommunikation	25	25
Fastighetsskatt	22	22
Förbrukningsinventarier	2	1
Förbrukningsmaterial	1	2
Summa driftkostnader	469	489

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

RBF Blå Staden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF 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

