

Årsredovisning

2020-07-01 till 2021-06-30



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Blå Staden får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2020-07-01 till 2021-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
10	430	366

Total bostadareal 60 535,5 m²

Total lokalareal 1 086 m²

Årets taxeringsvärde 818 169 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 818 169 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med förvaltning enligt tecknat avtal. Från den 1 januari 2021 enbart med den ekonomiska förvaltningen då Bredablick tagit över föreningens tekniska förvaltning.

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 8 988 tkr och planerat underhåll för 8 318 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.

Årets utförda underhåll	Entreprenör	Kostnad
Byte tappvattenledningar	Daniel och Stefan Byggnads AB	20,5 mkr
Taksäkerhet	NCW plåt	250 tkr
Renovering Puben	Daniel och Stefan Byggnads AB	198 tkr
Byte av armaturer källargång/förråd/garage	Deca Elektriska AB/Miljöbelysning	571 tkr
Byte av tvättmaskiner	Podab AB	886 tkr
Ombyggn. ventilation torktumlare	Podab AB/Daniel och Stefan Byggnads AB	128 tkr
Byte frånluftsfläkt Heidenstams gata 5, Övralidsgatan 23	Servent	98 tkr
Panelbyte och asbestsanering	Tumleheds Bygg AB/EDB	1,4 mkr
Inpasseringssystem tvättstugor	Boka Tvättid AB/Deca Elektriska AB	207 tkr
Markarbete, byte avloppsränna	Svea Mark AB	15 tkr
Trädgård	Utetjänst i Kungsbacka AB	351 tkr
Klinkers loftgångar	Murbiten Plattsättning AB	664 tkr
Takmålning loftgångar	Gbgs Måleri & Co AB	1,5 mkr
Planerat underhåll	Period	Förväntad kostnad
Byte tappvattenledningar	2018-2022	64 mkr
Nya lekplatser	2021-2022	6 mkr
Byte av cirkulationspump värme	2021-2022	216 tkr
Byte av cirkulationspump VS2	2021-2022	118 tkr
Byte av styrventiler UC	2021-2022	89 tkr
Installation av klimatjusterare Egain	2021-2022	330 tkr
Uppgradering styrning UC	2021-2022	174 tkr
Utredning betong m karbonatiseringsprov	2021-2022	72 tkr
Byte av frånluftsaggregat (vind)	2021-2022	1,8 mkr
Byte av tilluftsaggregat (källare/BV)	2021-2022	1,5 mkr
Elbesiktning	2021-2022	72 tkr
Målning av sockel	2021-2022	244 tkr
Slipning och lackning handledare trä trapphus	2021-2022	122 tkr
Tidigare utfört underhåll	År	
Byte tappvattenledningar	2018-2022	
Frivillig badrumsrenovering	2015-2016	
Byggnation ny bastu	2016-2017	
Byte av lägenhetsdörrar	2017-2018	
Byte av låssystem	2017-2018	
Renovering av föreningens gästlägenhet	2017-2018	
Underhåll i trädgård: boulebana, uteplatser mm.	2017-2018	
Byte av utomhusarmaturer till LED: lyktstoppar, parkeringsdäck	2017-2018	
Renovering av befintlig altan Övralidsgatan 25	2018-2020	
Byte av panelbrädor och asbestsanering	2018-2020	

Renovering av posthus Karolinernas gata 1	2018-2020
Inköp av bänkar	2018-2019
Målning av träfasader/p-däck	2019-2020
Byte av armaturer till LED i gemensamma utrymmen	2019-2020
Klinkers loftgångar	2019-2020
Reservkraftaggregat	2019-2020
Ombyggnad entréer Karolinernas gata 3	2019-2020
Fasadtvätt	2019-2020
Installation laddboxar	2019-2020
Installation värmepump	2019-2020

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 1113 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 109 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 101 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 1121 personer.

Föreningens årsavgifterna ändrades 2020-07-01 och höjdes då med 6 % med anledning av höjd tomträttsavgäld.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 3 % från och med 2021-07-01 på grund av fortsatt högt underhåll.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 693 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 86 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 85 st.)

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marta Komorowska	Ordförande	Stämman	2021
Malin Tengblad	Sekreterare 1	Stämman	2022
Patrik Ekholm	Vice ordförande	Stämman	2021
Emil Ansari	Ledamot	Stämman	2022
Sture Pagrell	Ledamot	Stämman	till 27 feb 2021
Björn Björklund	Ledamot Riksbyggen	Stämman	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Lundin	Suppleant	2022
Ingrid Ljungkvist	Suppleant	2021
Malin Andersson	Riksbyggen	

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
Ulla-Carin Peterson	Stämman
Eva Jacobsson	Stämman

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

Ordförande har ordet

PANDEMIN TILL TROTS har budgetåret 2020 varit händelserikt i vår bostadsrättsförening. Vi har bland annat installerat laddstationer för elbilar, ökat internethastigheten till 500/500 Mb/s, renoverat Puben, utökat tiderna för tvättstugorna och uppgraderat dem med ett inpasseringssystem samt att alla tvättmaskiner är högcentrifugerande. Tappvattenprojektet har fortgått och vi har under en del av budgetåret använt oss av dubbla arbetslag för att snabba på arbetet. Fritidskommittén har underhållit oss med en coronasäker quiz-promenad samt ledarledd utomhusträning, och med hjälp av en grupp engagerade medlemmar startades Grannsamverkan för att vi ska känna oss trygga i vårt bostadsområde.

SKIFTET AV FASTIGHETSFÖRVALTNING för Teknisk förvaltning och drift, Lokalvård samt Utemiljö till Bredablick upptog en mycket stor del av budgetåret för styrelsen. Det var väsentligt för oss att arbeta fram ett uppdaterat underlag, en god relation med god kommunikation mellan styrelsen och den nya fastighetsförvaltningen så att arbetet ska fungera i många år framöver. Jag är stolt att säga att Bredablick ser Blå Staden som sitt flaggskepp.

NYA KOMMUNIKATIONSKANALER infördes då Covid-19 begränsade våra möjligheter att mötas och jag gläds åt att ni har tagit emot och nyttjat dem så väl. Föreningens nya webbplats är välbesökt enligt statistiken och styrelsemejls inkorg har under året fyllts med frågor från er medlemmar.

ÄVEN STYRELSEARBETET har påverkats av pandemin och vi har fått anamma nya sätt att arbeta på för att undvika smittspridning. Vi implementerade till exempel möjligheten för ledamöter att närvara digitalt på våra 11 styrelsemöten som hölls under budgetåret, och den årliga konferenshelgen hölls i våra egna lokaler. Under konferenshelgen kretsade mycket av diskussionerna kring den långsiktiga underhållsplanen av våra fastigheter och boendekvalitén.

ETT AV STYRELSENS VIKTIGASTE FOKUSOMRÅDEN är att hålla nere föreningens kostnader och därför arbetar vi aktivt med översyn av föreningens avtal och andra åtgärder, som att till exempel minska energiåtgången. I detta arbete räknas bland annat utbyte av så gott som all belysning till energieffektiv LED-belysning samt utbyte av äldre tvättmaskiner till nya.

NÄSTA STORA HÄNDELSE ÄR nya lekplatser som på ett hållbart och smakfullt sätt ska gå ihop med resten av Blå Stadens vackra utemiljö. Under våren har vi arbetat med en landskapsarkitekt för att ta fram nya fina lekplatser för stora som små.

Marta Komorowska
Ordförande



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. I år har föreningen fått utdelning från Intresseföreningen och återbäring från Riksbyggen. För övrigt bedömer vi att påverkan på föreningen är begränsad. Detta förhållande gäller även efter räkenskapsårets utgång.

Föreningen har i år genomfört mycket underhåll på fastigheterna jämfört med de senaste åren. Detta är enligt budget och har finansierats med föreningens likvida medel och genom ett lån främst avsett för att genomföra tappvattenprojektet.

Nya tomträttsavtal från förra året för fastigheterna har tecknats vilket inneburit en högre tomträttsavgäld för föreningen. Avtalen är tecknade på 10 år fram till 2030–2031 och är oförändrade under avtalsperioden.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	52 104	50 147	49 090	47 589	46 875
Resultat efter finansiella poster	3 387	-11 796	415	6 857	5 945
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	166	166	166	166	166
Balansomslutning	126 011	97 659	108 255	105 112	101 716
Soliditet %	27	31	37	39	34
Likviditet %	117	93	206	250	188
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	693	654	641	616	604
Bränsletillägg, kr/m ²	110	110	110	110	110
Driftkostnader, kr/m ²	682	850	595	454	480
Ränta, kr/m ²	9	9	10	10	16
Underhållsfond, kr/m ²	269	239	474	438	320
Lån, kr/m ²	1 234	838	847	861	875

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 884 661	730 570	22 002 060	14 663 196	575 597	-11 796 445
Disposition enl. årsstämmobeslut					-11 796 445	11 796 445
Reservering underhållsfond				10 170 000	-10 170 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-8 318 100	8 318 100	
Årets resultat						3 387 583
Vid årets slut	3 884 661	730 570	22 002 060	16 515 096	-13 072 748	3 387 583

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 220 848
Årets resultat	3 387 583
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-10 170 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 318 100
Summa	-9 685 165

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 685 165**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	52 104 066	50 146 869
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 564 270	3 338 414
Summa rörelseintäkter		56 668 337	53 485 282
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-41 848 123	-52 140 176
Övriga externa kostnader	Not 5	-8 638 727	-8 955 006
Personalkostnader	Not 6	-463 392	-287 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 057 016	-3 411 387
Summa rörelsekostnader		-53 007 257	-64 793 743
Rörelseresultat		3 661 080	-11 308 460
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	254 256	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 207	51 672
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-540 960	-539 657
Summa finansiella poster		-273 497	-487 985
Resultat efter finansiella poster		3 387 583	-11 796 445
Årets resultat		3 387 583	-11 796 445



Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	91 530 841	68 217 926
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	235 507	355 259
Summa materiella anläggningstillgångar		91 766 348	68 573 185
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	2 649 500	2 649 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 649 500	2 649 500
Summa anläggningstillgångar		94 415 848	71 222 685
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	568	14 513
Övriga fordringar	Not 15	851 414	1 091 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	2 627 766	4 159 657
Summa kortfristiga fordringar		3 479 748	5 265 590
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	28 115 409	21 170 588
Summa kassa och bank		28 115 409	21 170 588
Summa omsättningstillgångar		31 595 157	26 436 178
Summa tillgångar		126 011 004	97 658 863

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 615 231	4 615 231
Uppskrivningsfond		22 002 060	22 002 060
Fond för yttre underhåll		16 515 096	14 663 196
Summa bundet eget kapital		43 132 387	41 280 487
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 072 748	575 597
Årets resultat		3 387 583	-11 796 445
Summa fritt eget kapital		-9 685 165	-11 220 848
Summa eget kapital		33 447 222	30 059 639
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	65 535 484	39 130 069
Summa långfristiga skulder		65 535 484	39 130 069
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 170 704	12 301 543
Leverantörsskulder		6 547 945	6 570 356
Övriga skulder	Not 19	3 656 436	3 976 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	6 653 213	5 620 960
Summa kortfristiga skulder		27 028 298	28 469 155
Summa eget kapital och skulder		126 011 004	97 658 863

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 387 583	-11 796 445
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 057 016	3 411 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 444 599	-8 385 059
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	1 785 842	-1 450 084
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	689 982	-45 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 920 424	-9 880 632
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-25 250 179	728 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	24 274 576	-525 424
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	24 274 576	-525 424
Årets kassaflöde	6 944 821	-9 678 056
Likvidamedel vid årets början	23 305 588	32 983 644
Likvidamedel vid årets slut	28 115 409	23 305 588
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	2 135 000



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Styrelsen har från och med 2020-06-30 beslutat upprätta årsredovisning enligt K3.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att Resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar. Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Från och med i år tillämpas komponentavskrivning. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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
Hiss	Linjär	12
Fasad	Linjär	25
Dörrar	Linjär	50
El lägenheter	Linjär	12
Installationer	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	30-50
Inventarier	Linjär	12
Byggnad	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	30
Övr. byggnadskomponenter	Linjär	10-66
Tak	Linjär	40
Fönster	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Uppskattningar och bedömning

Övergången från K2-regelverket till K3-regelverket har inneburit att byggnadens resterande anskaffningsvärde fördelats på komponenter (delar av fastigheten) som bedöms ha en återstående nyttjandeperiod. Dessa komponenter har angivits ovan som materiella anläggningstillgångar, exempelvis balkonger, byggnadsinventarier, dörrar m.m.

Förändringen innebär att varje component avskrivs linjärt under sin återstående nyttjandeperiod istället för som innan då hela byggnadens anskaffningsvärde skrevs av linjärt under samma nyttjandeperiod. Fördelningen av byggnadens resterande anskaffningsvärde har som grund bedömningar gjorda utifrån standard inom området (SABO recommendation) samt föreningens underhållsplan.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	41 727 776	39 384 158
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-372 915	-372 916
Hyror, bostäder	217 104	217 104
Hyror, lokaler	174 972	155 968
Hyror, garage	1 498 474	1 500 300
Hyror, p-platser	1 032 676	1 022 659
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-162 744	-46 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 684	-7 170
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-17 502	-11 751
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-99 827	-70 643
Rabatter	-2 832	0
Bränsleavgifter, bostäder	6 615 745	6 616 472
Elavgifter	1 504 092	1 755 639
Debiterad fastighetsskatt	3 732	3 549
Summa nettoomsättning	52 104 066	50 146 869

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga lokalintäkter	2 500	0
Pant- och överlåtelseavgifter	172 970	224 661
Inkassointäkter	10 620	9 960
Intäkter gym	78 773	91 824
Övriga rörelseintäkter (gästlägenhet, föreningslokal mm.)	356 770	230 142
Parkeringsintäkter	358 397	284 405
Försäkringsersättningar	3 584 241	2 497 422
Summa övriga rörelseintäkter	4 564 270	3 338 414

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-8 318 100	-24 611 164
Reparationer	-811 362	-1 409 792
Vattenskador	-8 176 196	-5 335 819
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 499 051	-1 472 381
Tomträttsavgäld	-3 917 652	-1 836 116
Försäkringspremier	-994 412	-910 848
Kabel- och digital-TV	-1 544 093	-1 526 923
Återbäring från Riksbyggen	75 400	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 370	-8 181
Trädgårdsskötsel	-311 120	-96 842
Bortforsling av skräp	-176 023	-25 394
Städning	-175 217	-186 610
Serviceavtal	-492 677	-120 140
Obligatoriska besiktningar	-412 143	-390 604
Bevakningskostnader	-172 230	-161 566
Övriga utgifter köpta tjänster	-340 446	-142 313
Snö- och halkbekämpning	-181 746	-37 778
Statuskontroll	-152 619	-173 323
Ersättningar till hyresgäster	-26 047	-30 895
Förbrukningsinventarier	-320 345	-208 582
Vatten	-2 043 718	-1 945 971
Fastighetsel	-3 341 380	-3 406 497
Uppvärmning	-7 096 606	-6 749 527
Sophantering	-837 594	-812 416
Miljöstation	-570 376	-540 493
Sommarjobbare RB	0	-40 320
Summa driftskostnader	-41 848 123	-52 140 176

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Fritidsmedel	-15 036	-95 481
Förvaltningsarvode administration	-7 595 774	-7 662 956
Lokalkostnader	0	-3 250
Annonsering och reklam	-3 651	0
Styrelsearvode	-29 788	-28 170
Arvode, yrkesrevisorer	-70 561	-37 791
Övriga förvaltningskostnader	-3 750	-87 625
Kreditupplysningar	-16 723	-29 829
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-147 420	-178 061
Kontorsmateriel	-69 557	-45 612
Telefon och porto	-14 773	-12 832
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 709	-13 178
Medlems- och föreningsavgifter	-63 432	-52 560
Serviceavgifter	-23 257	-99 680
Konsultarvoden	-554 197	-597 580
Bankkostnader	-5 207	-1 783
Advokat och rättegångskostnader	-13 759	0
Övriga externa kostnader	-10 133	-8 618
Summa övriga externa kostnader	-8 638 727	-8 955 006

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-311 108	-194 921
Övriga ersättningar	-23 928	-17 042
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 680	-16 800
Övriga kostnadsersättningar	-456	-457
Övriga personalkostnader	0	-1 400
Sociala kostnader	-107 220	-56 554
Summa personalkostnader	-463 392	-287 174

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 530 008	-419 775
Avskrivning uppskrivning	0	-387 870
Avskrivning Markanläggningar	-407 256	-466 261
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-2 017 729
Avskrivning Maskiner och inventarier	-119 752	-119 752
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 057 016	-3 411 387

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	254 256	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	254 256	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 859	50 153
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 348	1 519
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 207	51 672

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-540 894	-539 657
Övriga räntekostnader	-66	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-540 960	-539 657

Not 11 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	67 102 790	67 102 790
Standardförbättringar	72 048 777	72 048 777
Markanläggning	15 673 389	15 673 389
	154 824 956	154 824 956
 Omklassificering av tillgång byte regelverk, K3		
Byggnader	72 048 777	0
Standardförbättringar ombyggnader	-72 048 777	0
	0	154 824 956
 Byggnader		
Markanläggning	139 151 567	0
Ack uppskrivningar	15 673 389	0
Pågående ny- till och ombyggnad	25 000 000	0
	25 250 179	0
	205 075 135	0
 Summa anskaffningsvärde vid årets slut	205 075 135	154 824 956
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-93 686 244	-45 275 244
Standardförbättringar	0	-45 973 495
Ack uppskrivningar	-3 385 810	-2 997 940
Markanläggningar	-14 534 976	-14 068 715
	- 111 607 030	- 108 315 394
 Årets av avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 530 008	-807 645
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-2017 729
Årets avskrivning markanläggningar	-407 256	-466 261
	0	
	-1 937 264	-3 291 635
 Ack avskrivningar enligt plan vid årets slut		
Byggnader	-94 793 120	-93 686 244
Ack uppskrivningar	-3 808 941	-3 385 810
Markanläggningar	-14 942 233	-14 534 976
	-113 544 294	- 111 607 030
 Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 113 544 294	-111 607 030
 Restvärde enligt plan vid årets slut	91 530 841	68 217 926



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Maskiner	0	903 366
Inventarier och verktyg	1 673 189	673 779
Installationer	709 273	709 273
	2 382 462	2 286 418
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 382 462	2 286 418
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-903 366	-903 366
Inventarier och verktyg	-414 565	-294 813
Installationer	-709 273	-709 273
	-2 027 204	-1 907 452
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-119 752	-119 752
	-119 752	-119 752
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	-2 027
Restvärde enligt plan vid årets slut	235 507	355 259
Varav		
Inventarier och verktyg	235 507	355 259

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
1 Kapitalbevis á 500 kr i Riksbyggen	500	500
5 st andelar i Fonus	1 000	1 000
5 296 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	2 648 000	2 648 000
Summa andra långfristiga fordringar	2 649 500	2 649 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-9 182	11 995
Kundfordringar	9 750	2 518
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	568	14 513

Not 15 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattefordringar	847 645	874 315
Skattekonto	3 769	217 105
Summa övriga fordringar	851 414	1 091 420

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	18 195
Förutbetalda försäkringspremier	535 280	459 133
Förutbetalt förvaltningsarvode	246 875	1 933 824
Förutbetald kabel-tv-avgift	279 224	253 864
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	587 474	515 728
Förutbetald tomträttsavgäld	978 913	978 913
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 627 766	4 159 657

Not 17 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	23 150 881	9 921 095
Transaktionskonto	4 964 528	11 249 493
Summa kassa och bank	28 115 409	21 170 588

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	75 706 188	51 431 612
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 170 704	-12 301 543
Långfristig skuld vid årets slut	65 535 484	39 130 069

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats**	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,66%	2024-03-01	12 751 406,00	0,00	136 016,00	12 683 398,00
STADSHYPOTEK	0,74%	2024-06-01	11 445 119,00	0,00	0,00	11 445 119,00
STADSHYPOTEK *	1,48%	2022-06-30	9 809 688,00	0,00	357 416,00	9 452 272,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2023-06-01	8 241 152,00	0,00	0,00	8 241 152,00
SWEDBANK	0,88%	2023-10-25	9 184 247,00	0,00	225 000,00	8 884 247,00
STADSHYPOTEK	0,59%	2025-03-01	0,00	25 000 000,00	0,00	25 000 000,00
Summa			51 431 612,00	25 000 000,00	718 432,00	75 706 188,00

* Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om totalt 10 170 704 kr som kortfristig skuld. Föreningen har **inte** för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**Senast kända räntesatser

Not 19 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	3 578 273	3 638 753
Övriga skulder	0	42 728
Skuld för moms	71 788	69 006
Skuld sociala avgifter och skatter	6 395	225 601
Clearing	-20	207
Summa övriga skulder	3 656 436	3 976 295

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna sociala avgifter	54 004	0
Upplupna räntekostnader	39 273	20 462
Upplupna driftskostnader	2 575	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	33 530	252 701
Upplupna elkostnader	184 279	251 121
Upplupna vattenavgifter	173 576	246 144
Upplupna värmekostnader	243 764	201 717
Upplupna kostnader för renhållning	194 861	192 493
Upplupna styrelsearvoden	171 879	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 206 247	52 860
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 757	72 611
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	4 293 468	4 330 851
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 653 213	5 620 960

Not 21 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Företagsinteckning	82 052 900	78 592 200

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

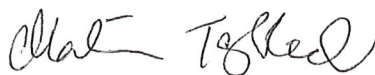
Styrelsens underskrifter

Hisinge Bacha 210930

Ort och datum



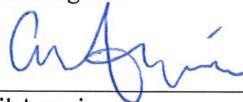
Marta Komorowska



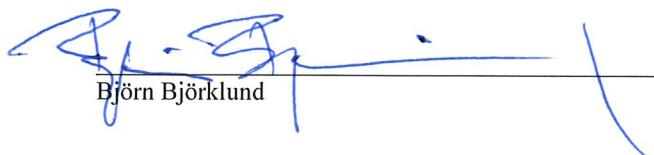
Malin Tengblad



Patrik Ekholm



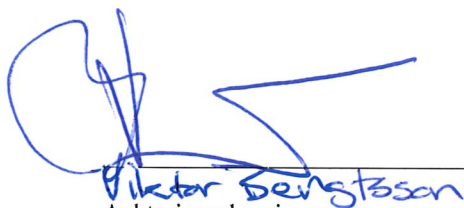
Emil Ansari



Björn Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 25/10-21

Öhrlings PricewaterHouseCoopers AB



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 2020-07-01 – 2021-06-30.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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.

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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala 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 2020-07-01 – 2021-06-30 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 dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

Bengt Bivall
Förtroendevald revisor

Deltagare

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING BLÅ STADEN 757201-7528 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-10-25 06:08:51 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT ARNE BIVALL

Datum

Bengt Bivall

Förtroendevald revisor

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-10-25 06:10:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR BENGTTSSON

Datum

Viktor Bengtsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

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 skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

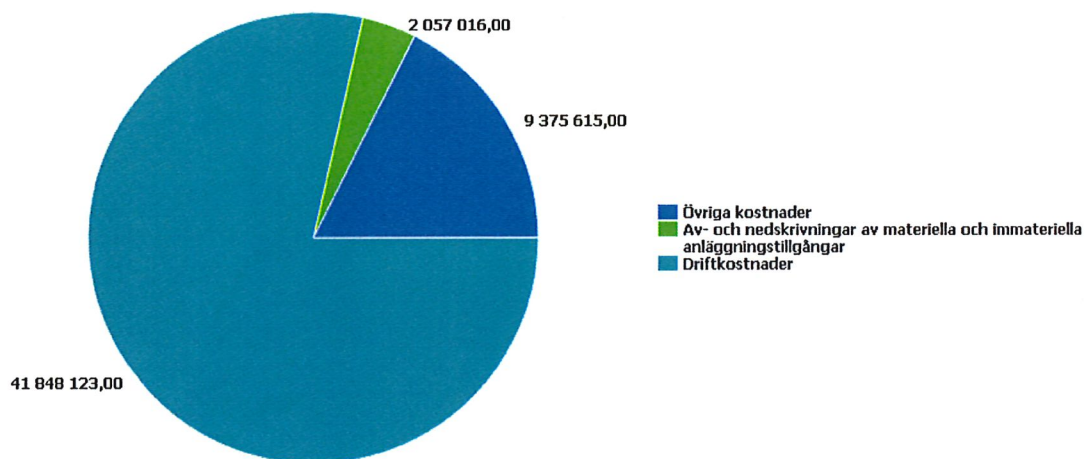
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

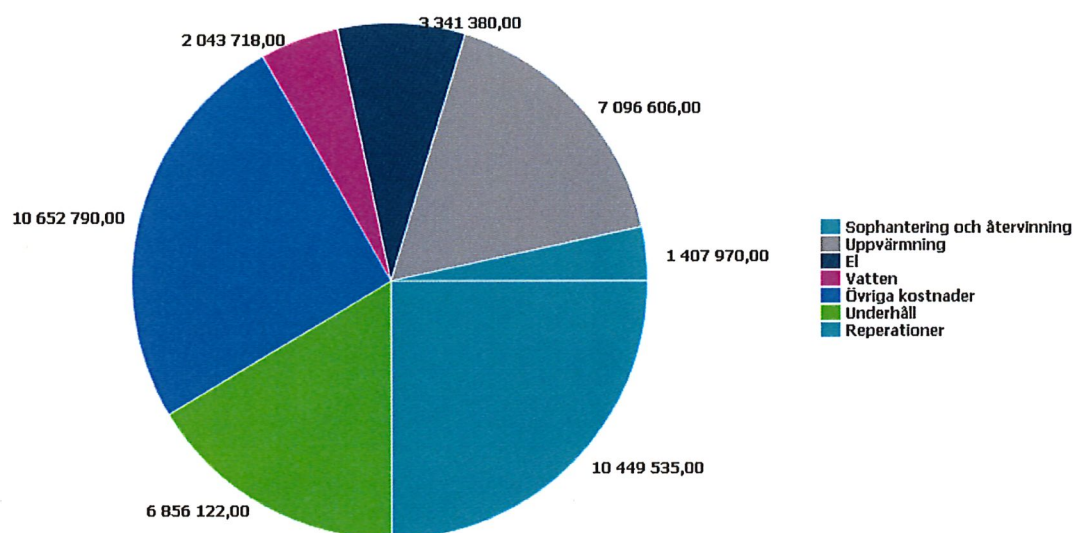
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-06-30	2020-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	41 848 123	52 140 176
Övriga externa kostnader	8 638 727	8 955 006
Personalkostnader	463 392	287 174
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 057 016	3 411 387
Finansiella poster	273 497	487 985
Summa kostnader	53 280 753	65 281 728



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2021-06-30	2020-06-30
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	14 293
Trädgårdsskötsel extra debiterat	311 120	82 550
Rabatt/återbäring från RB	-75 400	0
Systematiskt brandskyddsarbete	12 370	8 181
Serviceavtal	492 677	120 140
Inre skötsel/städ grund	175 217	186 610
Inre skötsel/städ extra	176 023	25 394
Hissbesiktning	412 143	390 604
Statuskontroll	152 619	173 323
Bevakningskostnader	172 230	161 566
Övriga utgifter för köpta tjänster	340 446	142 313
Snö- och halkbekämpning	181 746	37 778
Rep bostäder utg för köpta tj	665 293	175 893
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	461 812	492 390
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	310 274	448 593
Rep installationer utg för köpta tj	10 850	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	130 424	68 213
Summa driftkostnader	41 848 123	52 140 176



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2021-06-30	2020-06-30
BOA	60 253 kr/kvm	60 253 kr/kvm
Belopp i SEK	2021-06-30	2020-06-30
Bevakningskostnader	3	3
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	26	25
Ersättningar till hyresgäster	0	1
Extra sophämtning	9	9
Fastighetsel	55	57
Fastighetsförsäkring	17	15
Fastighetsskatt	25	24
Fjärrvärme	0	0
Frakter transp o försäkringar vid varudistribution	0	0
Förbrukningsinventarier	4	3
Förbrukningsmaterial	1	0
Hissbesiktning	7	6
Inre skötsel/städ extra	3	0
Inre skötsel/städ grund	3	3
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningskostnader	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	11	3
Rep bostäder utg för köpta tj Golv	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5	7
Rep gem utry utg för köpta tj Vitvaror	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	8	8
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep install utg för köpta tj El	2	1
Rep install utg för köpta tj Hissar	1	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	1
Rep install utg för köpta tj Värme	1	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	0
Summa driftkostnader	694,54	865,35

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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860

