
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF 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

Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Blå Staden får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
10	430	366

Total bostadsarea 60 253 m²

Total lokalarea 1 086 m²

Årets taxeringsvärde 818 169 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 818 169 000 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 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 försämringar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 6 746 tkr och planerat underhåll för 24 611 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<u>Årets utförda underhåll</u>	<u>Entreprenör</u>	<u>Kostnad</u>
Byte av tappvattenledningar	Daniel och Stefans Byggnads AB	13 800 tkr
Armaturer	Deca El	2 397 tkr
Loftgångar	Murbiten Plattsättning/Göteborgs Måleri	1 699 tkr
Panelbyte och asbetssanering	Tumlehed	1 691 tkr
Markarbete	Utetjänst i Kungsbacka	755 tkr
Reservkraftaggregat	Deca El	748 tkr
Ombyggnad entréer	Tumlehed/Göteborgs Måleri/Pegab	707 tkr
Byggadministration	Riksbyggen	571 tkr
Fasadtvätt	PSI	449 tkr
Posthus	Tumlehed/Deca El	390 tkr
Renovering altan	Tumlehed	372 tkr
Målning 5 st lekplatser	Göteborgs Måleri	351 tkr
Målning lilla p-däck	Göteborgs Måleri	223 tkr
Laddstolpar installation	Deca El	123 tkr
Byte hänglås och montering cylindrar	Samuelsson & Partner	77 tkr
Molocker	San Sac	72 tkr
Lucka flisbyte	Svenska Montage & Entreprenad	50 tkr
Mitsubishi standardinstallation	Klimatteknik	45 tkr
Fönsterbyte	Tumlehed	44 tkr
Batteribyte styr	Velco	28 tkr
Byte telefon till TCP	Riksbyggen	19 tkr

<u>Planerat underhåll</u>	<u>Inom fem år</u>	<u>Förväntad kostnad</u>
Byte av tappvattenledningar	2018-2022	55 mnkr
Panelbyte	2020-2021	2,5 mnkr
Uppfräschning lekplatser	2020-2021	3 mnkr
Målning träfasader/p-däck	2020-2021	1,7 mnkr
Armaturer källargång/förråd	2020-2021	805 tkr
Klinkers loftgångar	2020-2021	750 tkr
Målning entréer och trapphus	2020-2021	625 tkr
Balkonger betongarbete	2020-2021	400 tkr
Trädgård	2020-2021	300 tkr
Övrigt	2020-2021	400 tkr
Taksäkerhet	2020-2021	359 tkr

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Stamrenovering av tappvatten KG 2-3	2014-2015
Frivillig badrumsrenovering	2015-2016
Byggnation av ny bastu	2016-2017
Byte av lägenhetsdörrar	2017-2018
Utbyte av låssystem	2017-2018
Renovering av föreningens gästlägenhet	2017-2018
Underhåll i trädgård: boulebana, uteplatser m.m.	2017-2018
Utbyte av utomhusbelysning lyktstolpar till LED armaturer	2017-2018
Utbyte av utomhusbelysning parkeringsdäck till LED armaturer	2017-2018
Renovering av befintlig altan	2018-2019
Byte av altandörrar, bottenplan	2018-2019
Byte panelbrädor	2018-2019
Renovering av posthus	2018-2019
Påbörjat arbetet med byte av tappvattenledningar	2018-2019
Inköp av bänkar	2018-2019

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 1108 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 110 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 105 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 1113 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrätt.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2020-07-01, detta på grund av höjd tomträttsavgäld.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 654 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 84 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 93 st.)

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämman
Reine Landström	Ordförande	Stämman	2021
Jan Henningsson	Vice ordförande	Stämman	2020
Patrik Ekholm	Ledamot	Stämman	2021
Jessica Olsson	Ledamot	Stämman	2021
Emil Ansari	Ledamot	Stämman	2020
Sture Pagrell	Ledamot	Stämman	2020
Magnus Ohlsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämman
Ingrid Ljungkvist	Stämman	2020
Marta Komorowska	Stämman	2021
Malin Tengblad	Stämman	2021
Andreas Lundin	Stämman	2020
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 Kammenjö	Stämman
Ulla-Carin Peterson	Stämman
Eva Jacobsson	Stämman

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

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. De effekter utbrottet har haft på föreningen är att utdelning från Intresseföreningen och återbäring från Riksbyggen har uteblivit. 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.

Nya tomträttsavtal för fastigheterna har tecknats vilket kommer ge 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)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	50 147	49 090	47 589	46 875	46 317
Resultat efter finansiella poster	-11 796	415	6 857	5 945	6 037
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	166	166	166	166	166
Balansomslutning	97 659	108 255	105 112	101 716	94 716
Soliditet %	31	37	39	34	30
Likviditet %	93*	206	250	188	228
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	654	641	616	604	592
Bränsletillägg, kr/m ²	110	110	110	110	110
Driftkostnader, kr/m ²	850	595	454	480	480
Ränta, kr/m ²	9	10	10	16	19
Underhållsfond, kr/m ²	239	474	438	320	260
Lån, kr/m ²	838	847	861	875	888

* Årets nyckeltal för likviditet skiljer sig från tidigare år på grund av förändrade redovisningsprinciper, se not 17 för mer information. Hade lånen redovisats på samma sätt som tidigare år hade föreningens likviditet för 2019/2020 varit 155%.

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 884 661	730 570	22 002 060	29 104 360	-14 280 294	414 727
Disposition enl. årsstämmobeslut					414 727	-414 727
Reservering underhållsfond				10 170 000	-10 170 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-24 611 164	24 611 164	
Årets resultat						-11 796 445
Vid årets slut	3 884 661	730 570	22 002 060	14 663 196	575 597	-11 796 445

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-13 865 567
Årets resultat	-11 796 445
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-10 170 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	24 611 164
Summa	-11 220 848

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 11 220 848

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	50 146 869	49 089 669
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 338 414	1 118 125
Summa rörelseintäkter		53 485 282	50 207 793
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-52 140 176	-36 514 723
Övriga externa kostnader	Not 5	-8 955 006	-9 139 062
Personalkostnader	Not 6	-287 174	-414 152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 411 387	-3 464 849
Summa rörelsekostnader		-64 793 743	-49 532 786
Rörelseresultat		-11 308 460	675 007
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	254 256
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	51 672	68 282
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-539 657	-582 818
Summa finansiella poster		-487 985	-260 280
Resultat efter finansiella poster		-11 796 445	414 727
Årets resultat		-11 796 445	414 727

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	68 217 926	69 374 561
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	355 259	475 010
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	728 000
Summa materiella anläggningstillgångar		68 573 185	70 577 571
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	2 649 500	2 649 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 649 500	2 649 500
Summa anläggningstillgångar		71 222 685	73 227 071
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	14 513	24 833
Övriga fordringar	Not 14	1 091 420	926 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	4 159 657	2 863 783
Summa kortfristiga fordringar		5 265 590	3 815 507
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	21 170 588	32 983 644
Summa kassa och bank		21 170 588	32 983 644
Summa omsättningstillgångar		26 436 178	36 799 150
Summa tillgångar		97 658 863	110 026 222

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
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	14 663 196	29 104 360	
Summa bundet eget kapital	41 280 487	55 721 651	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	575 597	-14 280 294	
Årets resultat	-11 796 445	414 727	
Summa fritt eget kapital	-11 220 848	-13 865 567	
Summa eget kapital	30 059 639	41 856 084	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	39 130 069	51 100 612
Summa långfristiga skulder		39 130 069	51 100 612
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 301 543	856 424
Leverantörsskulder		6 570 356	5 290 654
Övriga skulder	Not 18	3 976 295	3 608 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	5 620 960	7 313 656
Summa kortfristiga skulder		28 469 155	17 069 525
Summa eget kapital och skulder		97 658 863	110 026 222

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	10-40
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	39 384 158	38 618 784
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-372 916	-372 916
Hyror, bostäder	217 104	217 104
Hyror, lokaler	155 968	167 036
Hyror, garage	1 500 300	1 267 979
Hyror, p-platser	1 022 659	813 638
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-46 500	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 170	-20 742
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 751	-2 658
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-70 643	-26 336
Bränsleavgifter, bostäder	6 616 472	6 616 472
Elavgifter	1 755 639	1 807 204
Debiterad fastighetsskatt	3 549	4 104
Summa nettoomsättning	50 146 869	49 089 669

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Pant- och överlåtelseavgifter	224 661	227 619
Inkassointäkter	9 960	12 720
Intäkter gym	91 824	72 729
Övriga rörelseintäkter (gästlägenhet, föreningslokal m.m.)	230 142	89 406
Parkeringsintäkter	284 405	399 519
Försäkringsersättningar	2 497 422	316 132
Summa övriga rörelseintäkter	3 338 414	1 118 125

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-24 611 164	-7 931 332
Reparationer	-1 409 792	-2 370 333
Vattenskador	-5 335 819	-4 713 459
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 472 381	-1 422 022
Tomträttsavgäld	-1 836 116	-1 491 644
Försäkringspremier	-910 848	-832 900
Kabel- och digital-TV	-1 526 923	-1 557 755
Återbäring från Riksbyggen	0	135 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 181	-10 019
Trädgårdsskötsel	-82 550	-713 210
Bortforsling av skräp	-25 394	-41 122
Städning	-186 610	-213 892
Extrastädning loftgångar	0	-140 000
Golvård	0	-93 450
Serviceavtal	-120 140	-30 550
Obligatoriska besiktningar	-390 604	-213 505
Bevakningskostnader	-161 566	-159 034
Övriga utgifter, köpta tjänster	-116 286	-44 035
Snö- och halkbekämpning	-37 778	-233 393
Statuskontroll	-173 323	-82 692
Ersättningar till hyresgäster	-30 895	-35 000
Förbrukningsinventarier	-208 582	-357 276
Vatten	-1 945 971	-1 733 376
Fastighetsel	-3 406 497	-3 420 385
Uppvärmning	-6 749 527	-7 021 563
Sophantering	-812 416	-817 328
Miljöstation	-540 493	-496 118
Sommarjobbare RB	-40 320	-473 430
Summa driftkostnader	-52 140 176	-36 514 723

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Fritidsmedel	-95 481	-52 671
Förvaltningsarvode administration	-7 662 956	-7 458 076
Lokalkostnader	-3 250	0
Styrelsearvode	-28 170	-27 300
Arvode, yrkesrevisorer	-37 791	-36 838
Övriga förvaltningskostnader	-87 625	-16 290
Inkassokostnader	-29 829	-23 406
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-178 061	-190 561
Trycksaker	-45 612	-62 778
Telefon och porto	-12 832	-16 282
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-13 178	-3 796
Medlems- och föreningsavgifter	-52 560	-53 160
Serviceavgifter	-99 680	-112 874
Konsultarvoden	-597 580	-1 059 553
Bankkostnader	-1 783	-1 763
Övriga externa kostnader	-8 618	-23 715
Summa övriga externa kostnader	-8 955 006	-9 139 062

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Styrelsearvoden	-194 921	-243 370
Övriga ersättningar	-17 042	-22 834
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 800	-61 610
Övriga kostnadsersättningar	-457	0
Övriga personalkostnader	-1 400	-1 400
Sociala kostnader	-56 554	-84 938
Summa personalkostnader	-287 174	-414 152

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning uppskrivning	- 387 870	-423 116
Avskrivning byggnader	-419 775	-419 760
Avskrivning markanläggningar	-466 261	-491 335
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 017 729	-2 020 492
Avskrivning inventarier och verktyg	-119 752	-110 147
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 411 387	-3 464 849

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	50 153	66 164
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 519	2 118
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	51 672	68 282

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-539 657	-578 646
Övriga räntekostnader	0	-4 172
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-539 657	-582 818

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	67 102 790	67 102 790
Standardförbättringar	69 913 777	69 913 777
Markanläggningar	15 673 389	15 673 389
	152 689 956	152 689 956
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	2 135 000	0
	2 135 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	154 824 956	152 689 956
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-45 275 244	-41 243 624
Standardförbättringar	-45 973 496	-47 564 863
Markanläggningar	-14 068 715	-13 577 382
	-105 317 455	-102 385 869
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-419 775	-419 760
Årets avskrivning standardförbättringar	-2 017 729	-2 020 492
Årets avskrivning markanläggningar	-466 261	-491 335
	-2 903 765	-2 931 587
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-108 221 220	-105 317 456
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	22 002 060	22 425 176
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-387 870	-423 116
	21 614 190	22 002 060
Restvärde enligt plan vid årets slut	68 217 926	69 374 561
Varav		
Byggnader	43 021 961	43 829 607
Standardförbättringar	24 057 552	23 940 281
Markanläggningar	1 138 412	1 604 673

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner	903 366	903 366
Inventarier och verktyg	673 779	673 779
Installationer	709 273	709 273
	2 286 418	2 286 418
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	96 044
	0	96 044
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 286 418	2 382 462
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-903 366	-903 366
Inventarier och verktyg	-294 813	-184 666
Installationer	-709 273	-709 273
	-1 907 452	-1 797 305
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-119 752	-110 147
	-119 752	-110 147
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 027 204	-1 907 451
Restvärde enligt plan vid årets slut	355 259	475 010
Varav		
Inventarier och verktyg	355 259	475 010

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
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 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	11 995	24 533
Kundfordringar	2 518	300
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	14 513	24 833

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	874 315	924 674
Skattekonto	217 105	2 217
Summa övriga fordringar	1 091 420	926 891

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	18 195	0
Förutbetalda försäkringspremier	459 133	451 715
Förutbetalda driftkostnader	0	192 208
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 933 824	1 897 653
Förutbetald kabel-tv-avgift	253 864	253 739
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	515 728	68 467
Förutbetald tomträttsavgäld	978 913	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 159 657	2 863 783

Not 16 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	9 921 095	21 581 287
Transaktionskonto	11 249 493	11 402 356
Summa kassa och bank	21 170 588	32 983 644

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	51 431 612	51 957 036
Nästa års amortering/omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut*	-12 301 543	-856 424
Långfristig skuld vid årets slut	39 130 069	51 100 612

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats**	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,66%	2024-03-01	12 887 422,00	0,00	136 016,00	12 751 406,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2021-06-01	11 445 119,00	0,00	0,00	11 445 119,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2022-06-30	9 974 096,00	0,00	164 408,00	9 809 688,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2023-06-01	8 241 152,00	0,00	0,00	8 241 152,00
SWEDBANK	0,88%	2023-10-25	9 409 247,00	0,00	225 000,00	9 184 247,00
Summa			51 957 036,00	0,00	525 424,00	51 431 612,00

* 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 11 445 119 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**Senast kända räntesatser

Not 18 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	3 638 753	3 567 071
Övriga skulder	42 728	47 236
Skuld för moms	69 006	-32 727
Skuld sociala avgifter och skatter	225 601	16 320
Avräkning hyror och avgifter	0	-120
Clearing	207	11 010
Summa övriga skulder	3 976 295	3 608 791

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	20 462	15 842
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	252 701	359 955
Upplupna elkostnader	251 121	243 359
Upplupna vattenavgifter	246 144	154 024
Upplupna värmekostnader	201 717	198 662
Upplupna kostnader för renhållning	192 493	203 877
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 860	525 046
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 611	1 875 239
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	4 330 851	3 737 653
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 620 960	7 313 656

Not 20 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	78 592 200	78 592 200

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Planerad nyupplåning för byte av tappvattenledningar kan eventuellt falla ut under innevarande år.

Styrelsens underskrifter

Böteborg 2020-10-01

Ort och datum

Reine Landström

Reine Landström

Jan Henningsson

Jan Henningsson

Sture Pagrell

Sture Pagrell

Jessica Olsson

Jessica Olsson

Emil Ansari

Emil Ansari

Patrik Ekholm

Patrik Ekholm

Magnus Ohlsson

Magnus Ohlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats *20-11-09*

Öhrlings PricewaterHouseCoopers AB

Malin Granqvist

Malin Granqvist
Auktoriserad revisor

Bengt Bjvall

Bengt Bjvall
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 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 2020 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 revisionsd 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 revisorsd 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 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 2019-07-01 – 2020-06-30 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 revisionssed 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.

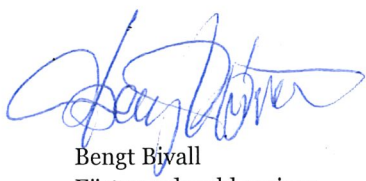
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göteborg den 20-11-09


Malin Granqvist
Auktoriserad revisor


Bengt Bjvall
Förtroendevald revisor

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.

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.

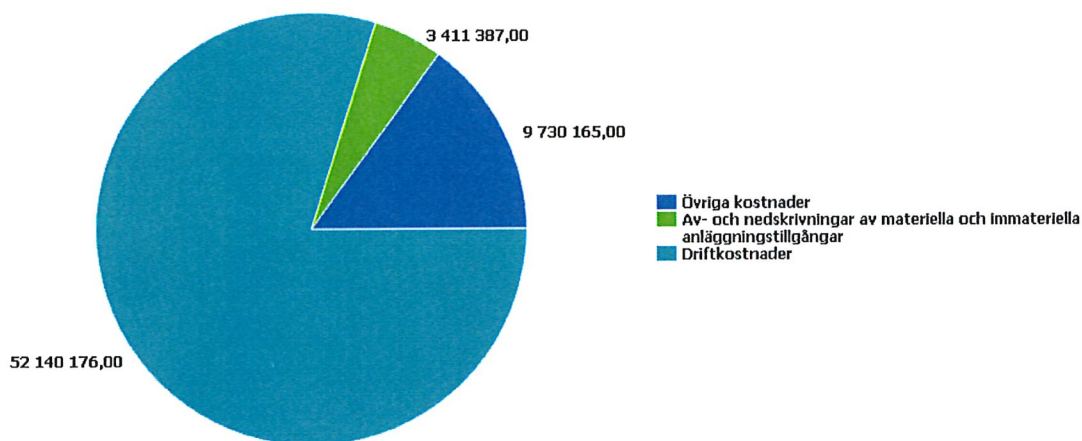
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

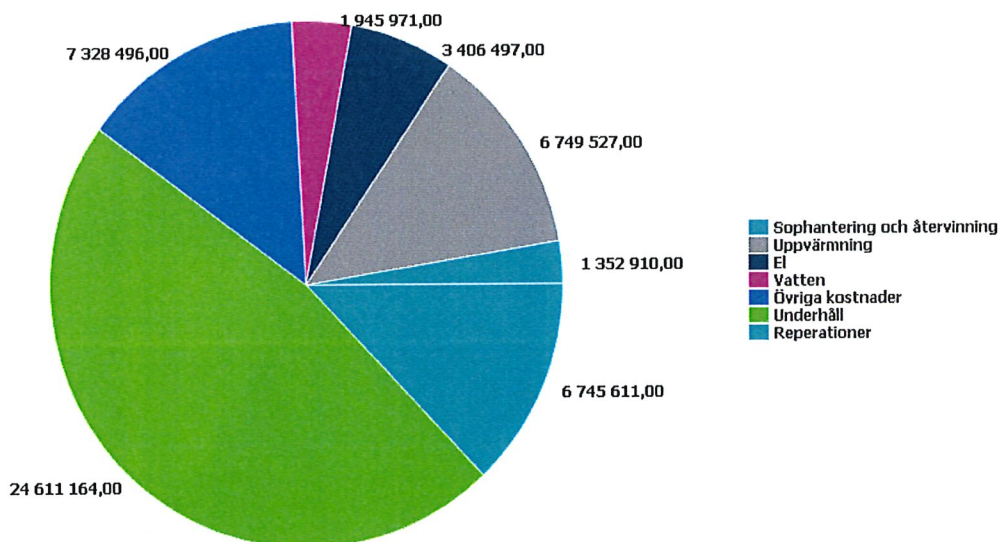
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	52 140 176	36 514 723
Övriga externa kostnader	8 955 006	9 139 062
Personalkostnader	287 174	414 152
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3 411 387	3 464 849
Finansiella poster	487 985	260 280
Summa kostnader	65 281 728	49 793 066



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Underhåll	24 611 164	7 931 332
Reparationer	1 409 792	2 370 333
Vattenskador	5 335 819	4 713 459
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	1 472 381	1 422 022
Tomträttsavgäld	1 836 116	1 491 644
Försäkringspremier	910 848	832 900
Kabel- och digital-TV	1 526 923	1 557 755
Återbäring från Riksbyggen	0	-135 100
Systematiskt brandskyddsarbete	8 181	10 019
Trädgårdsskötsel	82 550	713 210
Bortforsling av skräp	25 394	41 122
Städning	186 610	213 892
Extrastädning loftgångar	0	140 000
Golvvård	0	93 450
Serviceavtal	120 140	30 550
Obligatoriska besiktningar	390 604	213 505
Bevakningskostnader	161 566	159 034
Övriga utgifter, köpta tjänster	116 286	44 035
Snö- och halkbekämpning	37 778	233 393
Statuskontroll	173 323	82 692
Ersättningar till hyresgäster	30 895	35 000
Förbrukningsinventarier	208 582	357 276
Vatten	1 945 971	1 733 376
Fastighetsel	3 406 497	3 420 385
Uppvärmning	6 749 527	7 021 563
Sophantering	812 416	817 328
Miljöstation	540 493	496 118
Sommarjobbare RB	40 320	473 430
Summa driftkostnader	52 140 176	36 514 723



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-06-30	2019-06-30
BOA	60 253 kvm	60 253 kvm
Belopp i kr	2019	2018
Underhåll	408	132
Reparationer	23	39
Vattenskador	89	78
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	24	24
Tomträttsavgäld	30	25
Försäkringspremier	15	14
Kabel- och digital-TV	25	26
Återbäring från Riksbyggen	0	-2
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Trädgårdsskötsel	1	12
Bortforsling av skräp	0	1
Städning	3	4
Extrastädning loftgångar	0	2
Golvård	0	2
Serviceavtal	2	1
Obligatoriska besiktningar	6	4
Bevakningskostnader	3	3
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	1
Snö- och halkbekämpning	1	4
Statuskontroll	3	1
Ersättningar till hyresgäster	1	1
Förbrukningsinventarier	3	6
Vatten	32	29
Fastighetsel	57	57
Uppvärmning	112	117
Sophantering	13	14
Miljöstation	9	8
Sommarjobbare RB	1	8
Övriga förvaltningskostnader	0	2
Summa driftkostnader	865	608

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

