



Välkommen till årsredovisningen för Brf Blå Ros

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÖSBY 1:198	1990	Värmdö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1991

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 3 595 kvm. Byggnadernas totalyta är 3595 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Magnus Elfving	Ordförande
Karin Yvonne Madeleine Linder	Vice ordförande
Hayk Avoyan	Styrelseledamot
Karin Seflin	Styrelseledamot
Karl Peter Hjalmar Englöf	Styrelseledamot
William Vilkas	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening.

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Modernisering av hiss i 2:an
Byte ventilationsfläktar på vinden
Installation dörrautomatik
- 2022 ● Golv soprum i 4:an - Klart
Byte fasadbelysning i 2:an o 4:an - Klart

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Fågelholkens samfällighet, med en andel på 33.33%.

Samfälligheten förvaltar byggnad som uthyres. Ösbydalens samfällighet andel 6%. Förvaltar vägar, gångvägar och belysning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Januari: Byte av samtliga brandvarnare. Ritningar digitalt. Frågan om ladd-stolpar diskuterades. Finns i dagsläget inget behov.

Februari: Ovk-besiktning. Installation av dörrautomatik.

Mars: Besiktning av husfasader: Beställes.

Modernisering av hiss i 2:an utförd.

April: De berörda bostadsrättsinnehavarna underrättas om vad som måste åtgärdas.

April: Avgiftshöjning 4%.

Maj: Utemiljö-dag samt städning av gemensamma-områden. Föreningen söker elstöd.

Juni: Föreningsstämma 230613 och därefter konstituerande möte för styrelsen.

Juli: Byte av bastu aggregat mm.

Augusti: Mötes-rummet planeras göras mer trivsamt under nästa vår. Skrivbord samt bärbar dator och skrivare och modem införskaffades.

September: Vi har erhållit en offert och bytt ut befintliga fläktar. Mycket bättre och energisnålare. Ny ovk-besiktning.

Oktober: Trasiga staketet på parkeringen har åtgärdats.

November: Svar ovk har inkommit. Bostadsrättsinnehavarna meddelas i december.

December: Nya regler för sophantering har kommit. Vi utökar med sortering av hushållssopor för biogas.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 644 976	2 544 270	2 549 123	2 724 846
Resultat efter fin. poster	-643 594	94 358	-1 492 683	398 808
Soliditet (%)	32	33	27	30
Yttre fond	3 054 926	2 887 177	2 555 177	2 631 852
Taxeringsvärde	63 800 000	63 800 000	44 200 000	44 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	729	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 781	7 033	7 168	7 282
Skuldsättning per kvm totalyta	6 781	6 892	7 024	7 137
Sparande per kvm totalyta	166	177	238	315
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	88	55	44
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	71	65	58	62
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	69	67	55	52
Energikostnad per kvm totalyta	200	220	168	157
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,67	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,30	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Beror på 1. modernisering av hiss, 2. byte ventilationsfläktar, installation av dörrautomatik, nytt bastuaggregat till en kostnad av 921 616,-. Modernisering av hiss finns med i underhållsplan 2026 och har tidigare lagts. Övriga kostnader har varit nödvändiga.

Kostnaderna har kunnat finansieras med egna medel.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	6 076 053	-	-	6 076 053
Upplåtelseavgifter	3 307 997	-	-	3 307 997
Fond, yttre underhåll	2 887 177	-164 251	332 000	3 054 926
Balanserat resultat	44 881	258 609	-332 000	-28 510
Årets resultat	94 358	-94 358	-643 594	-643 594
Eget kapital	12 410 466	0	-643 594	11 766 872

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	303 490
Årets resultat	-643 594
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-332 000
Totalt	-672 104
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	921 616
Balanseras i ny räkning	249 512

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 644 976	2 544 270
Övriga rörelseintäkter	3	59 207	17 967
Summa rörelseintäkter		2 704 183	2 562 237
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 286 613	-1 480 471
Övriga externa kostnader	9	-205 825	-187 957
Personalkostnader	10	-108 499	-95 537
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-378 624	-379 355
Summa rörelsekostnader		-2 979 561	-2 143 320
RÖRELSERESULTAT		-275 378	418 917
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43 300	4 929
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-411 516	-329 488
Summa finansiella poster		-368 216	-324 560
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-643 594	94 358
ÅRETS RESULTAT		-643 594	94 358

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	31 668 179	32 046 803
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 668 179	32 046 803
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 670 979	32 049 603
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 462	9 506
Övriga fordringar	15	4 853 309	5 471 865
Summa kortfristiga fordringar		4 858 771	5 481 371
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 095	2 095
Summa kassa och bank		2 095	2 095
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 860 866	5 483 466
SUMMA TILLGÅNGAR		36 531 846	37 533 069

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 384 050	9 384 050
Fond för yttre underhåll		3 054 926	2 887 177
Summa bundet eget kapital		12 438 976	12 271 227
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 510	44 881
Årets resultat		-643 594	94 358
Summa fritt eget kapital		-672 104	139 239
SUMMA EGET KAPITAL		11 766 872	12 410 466
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 977 951	24 377 901
Summa långfristiga skulder		10 977 951	24 377 901
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 399 950	400 000
Leverantörsskulder		97 337	50 368
Övriga kortfristiga skulder		22 795	17 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	266 941	277 158
Summa kortfristiga skulder		13 787 023	744 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 531 846	37 533 069

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-275 378	418 917
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	378 624	379 355
	103 246	798 272
Erhållen ränta	43 300	4 929
Erlagd ränta	-412 546	-300 059
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-266 000	503 142
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 311	-9 034
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	43 400	8 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-210 289	502 501
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 630 000
Amortering av lån	-400 000	-475 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	2 155 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-610 289	2 657 501
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 437 723	2 780 222
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 827 434	5 437 723

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Blå Ros har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,62 - 5 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 620 533	2 528 499
Hysesintäkter p-plats	5 750	8 700
Dröjsmålsränta	142	0
Pantsättningsavgift	1 575	7 004
Överlåtelseavgift	3 939	0
Vidarefakturerade kostnader	13 045	0
Öres- och kronutjämning	-8	68
Summa	2 644 976	2 544 270

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	17 967
Elstöd	58 856	0
Övriga intäkter	351	0
Summa	59 207	17 967

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Larm och bevakning	0	2 644
Städning enligt avtal	42 584	39 586
Sotning	0	2 165
Hissbesiktning	12 666	5 704
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	46 938	0
Brandskydd	3 738	0
Myndighetstillsyn	0	5 400
Gårdkostnader	9 398	3 896
Gemensamma utrymmen	0	5 680
Snöröjning/sandning	37 138	46 376
Serviceavtal	26 692	16 454
Mattvätt/Hyrmattor	11 040	37 556
Fordon	0	205
Förbrukningsmaterial	3 538	11 626
Summa	193 732	177 292

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	23 888	0
Tvättstuga	17 528	7 153
Dörrar och lås/porttele	10 611	0
VVS	2 644	0
Värmeanläggning/undercentral	38 418	5 831
Ventilation	7 578	0
Elinstallationer	5 438	78
Hissar	2 953	8 303
Vattenskada	0	5 791
Summa	109 058	27 156

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	84 590	0
Sophantering/återvinning	0	116 000
Bastu/pool	22 900	0
Ventilation	161 875	0
Elinstallationer	0	48 251
Hiss	652 251	0
Summa	921 616	164 251

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	217 876	315 113
Uppvärmning	254 167	235 249
Vatten	246 855	241 893
Sophämtning/renhållning	91 417	83 153
Grovsopor	6 395	9 431
Summa	816 710	884 839

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	54 508	47 398
Kabel-TV	47 565	43 401
Bredband	44 431	39 522
Samfällighetsavgifter	44 966	44 966
Fastighetsskatt	54 026	51 646
Summa	245 496	226 933

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	625
Revisionsarvoden extern revisor	17 625	15 375
Styrelseomkostnader	323	1 890
Fritids och trivselkostnader	1 826	1 976
Föreningskostnader	22 084	6 406
Förvaltningsarvode enl avtal	84 950	82 578
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Korttidsinventarier	10 069	0
Administration	12 998	11 497
Konsultkostnader	43 250	62 000
Bostadsrätterna Sverige	5 610	5 610
Summa	205 825	187 957

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	90 917	76 883
Arbetsgivaravgifter	17 582	18 654
Summa	108 499	95 537

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	411 516	329 412
Övriga räntekostnader	0	76
Summa	411 516	329 488

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 430 382	55 430 382
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 430 382	55 430 382
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 681 198	-7 301 843
Årets avskrivning	-379 355	-379 355
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 060 553	-7 681 198
Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Ingående	-15 702 380	-15 702 380
Utgående ackumulerad nedskrivning	-15 702 380	-15 702 380
Utgående restvärde enligt plan	31 667 448	32 046 803
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>382 000</i>	<i>382 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	18 800 000	18 800 000
Summa	63 800 000	63 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 578	18 578
Utgående anskaffningsvärde	18 578	18 578
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 578	-18 578
Utgående avskrivning	-18 578	-18 578
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 746	8 153
Skattefordringar	19 124	21 504
Klientmedel	0	4 380 900
Övriga kortfristiga fordringar	100	6 580
Transaktionskonto	1 582 632	0
Borgo räntekonto	3 242 707	1 054 728
Summa	4 853 309	5 471 865

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-05-24	0,66 %	12 999 950	12 999 950
Swedbank	2025-05-23	2,81 %	11 377 951	11 777 951
Summa			24 377 901	24 777 901
Varav kortfristig del			13 399 950	400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 377 901 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	26 438
Uppl kostn räntor	37 173	38 203
Förutbet hyror/avgifter	229 768	212 517
Summa	266 941	277 158

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	34 030 000	34 030 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Värmdö

Carl Magnus Elfving
Ordförande

Hayk Avoyan
Styrelseledamot

Karin Seflin
Styrelseledamot

Karin Yvonne Madeleine Linder
Vice ordförande

Karl Peter Hjalmar Englöf
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blå Ros, org.nr 716420-3841.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Blå Ros för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Blå Ros för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson