



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Blåvivan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 kommit 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-02 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvillebäcken 38:3	2018	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947-2018 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1994

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 21 bostadsrätter om totalt 1 119 kvm. Byggnadernas totalyta är 1239 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Karl Linus Jonathan Skogh	Ordförande
Caroline Schöning	Styrelseledamot
Hanna Elisabeth Randåker	Styrelseledamot
Josefin Klasson	Styrelseledamot
Nils Felix Ström	Suppleant
Ann Marie-Louise Ankersson	Suppleant

### Valberedning

Alina Sjöberg  
Viktor Ahlqvist

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Liselotte Hoffman    Revisor    Controller Redovisningskonsult AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-07-31. Avgift för andrahandsuthyrning tas bort om berörd medlem tillsätts som ledamot i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Fläktbyte uppgång 2b
  - Byte av tvättmaskin
  - Underhåll/service av torktumlare

## Planerade underhåll

- 2025**
- Lampor i entréerna
  - Puts på fasaden

## Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Vift
Parkering	Västia
Sophantering	Göteborgs stad

## Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen tillträdde efter konstituerande styrelsemöte den 10e juli 2024.

Budget för 2025 utformas just nu och ser ut att ge föreningens första positiva resultat vilket lär bidra positivt till fastighetens värde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Hyreshöjning motsvarande 204,00 sek / månad gjordes 1 april 2024

Avgiftshöjning meddelades maj och utfördes retroaktivt från och med januari 2024.

Höjning per lägenhet uppgick till:

31 kvm - 236 kr

55 kvm - 418 kr

81 kvm - 616 kr

82 kvm - 623 kr

Obetalda fakturor från en hyresgäst - Ärende upplagt för att eventuellt anlita kronofogden. Kostnad är hög relativt vad tjänsten skulle ge för tillfället.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-06-01 med 10%.

### **Förändringar i avtal**

Fortsätter med rörlig ränta och amorteringsfrihet.

Införande av avgift om 10% av gällande prisbasbelopp för uthyrning i andrahand.

Automatisk inkassotjänst har sagts upp för att spara pengar då styrelsen anser sig ha koll på vilka som ligger efter med betalningar.

### **Övriga uppgifter**

Offert har mottagits (150 000 & 260 000) och plan för återställande av nedfallen puts ses över just nu.

Offert för mattläggning för att färdigställa trapphusen har mottagits - 31 000 sek

Ovan nämnt ska enligt avtal utföras av tidigare Bygghere för vindslägenheterna. Rättstvist drivs inte längre på grund av för hög kostnad i förhållande till föreningens ekonomi.

Utvärdering av laddstolpar som kan anslutas till easypark alternativt upplåtas till boenden har gjorts genom besök och offert från Anneo. Tillfört värde överstiger tyvärr inte kostnaden av vilken anledningen är att styrelsen tackade nej till offerten.

Twist om äganderätt av lägenhet 17 är löst

Ny tvättmaskin införskaffad

Torktumlare överhettad men åtgärdad

Ventilation lät högt i uppgång 2B - Fläktmotor byttes ut.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 291 851	1 156 857	903 142	979 191
Resultat efter fin. poster	-108 393	-54 997	-537 774	-116 218
Soliditet (%)	58	58	58	59
Yttre fond	133 240	94 088	54 936	27 468
Taxeringsvärde	26 101 000	26 101 000	26 101 000	18 312 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	955	867	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,7	80,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 495	10 521	11 149	11 175
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 478	9 502	9 574	9 597
Sparande per kvm totalyta, kr	78	122	-268	72
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	28	22	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	153	121	96	141
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	67	45	56	58
Energikostnad per kvm totalyta, kr	246	194	173	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,24	4,08	-	-
Räntekänslighet (%)	10,98	12,13	-	-

**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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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

Föreningen kommer öka sina intäkter från höjning av valbara tjänster i föreningen så som extra förråd, parkering och dylikt. En ytterliggare faktor som motverkar ett negativt resultat även kommande år är omförhandlade lån med lägre ränta.

Styrelsen har sett över underhållsplan och budget inför kommande år och om budget följs kommer föreningens resultat bli positivt under 2025.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	17 843 500	-	-	17 843 500
Fond, yttre underhåll	94 088	-	39 152	133 240
Balanserat resultat	-1 066 750	-54 997	-39 152	-1 160 899
Årets resultat	-54 997	54 997	-108 393	-108 393
<b>Eget kapital</b>	<b>16 815 841</b>	<b>0</b>	<b>-108 393</b>	<b>16 707 448</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 121 747
Årets resultat	-108 393
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 152
<b>Totalt</b>	<b>-1 269 292</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 269 292</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 291 851	1 156 857
Övriga rörelseintäkter	3	223	42 925
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 292 074</b>	<b>1 199 782</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-543 602	-458 879
Övriga externa kostnader	8	-153 687	-107 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-204 599	-205 956
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-901 888</b>	<b>-772 332</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>390 186</b>	<b>427 450</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		676	313
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-499 255	-482 760
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-498 579</b>	<b>-482 447</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-108 393</b>	<b>-54 997</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-108 393</b>	<b>-54 997</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 16	28 448 498	28 647 830
Maskiner och inventarier	11	0	5 267
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 448 498</b>	<b>28 653 097</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>28 448 498</b>	<b>28 653 097</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		22 646	13 467
Övriga fordringar	12	290 957	218 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	28 016	1 971
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>341 619</b>	<b>233 757</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>341 619</b>	<b>233 757</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 790 117</b>	<b>28 886 854</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 843 500	17 843 500
Fond för yttre underhåll		133 240	94 088
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 976 740</b>	<b>17 937 588</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 160 899	-1 066 750
Årets resultat		-108 393	-54 997
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 269 292</b>	<b>-1 121 747</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 707 448</b>	<b>16 815 841</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		11 743 625	11 773 280
Leverantörsskulder		51 668	58 001
Skatteskulder		76 838	74 396
Övriga kortfristiga skulder		7 474	6 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	203 064	158 501
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 082 669</b>	<b>12 071 013</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 790 117</b>	<b>28 886 854</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>390 186</b>	<b>427 450</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	204 599	205 956
	<b>594 785</b>	<b>633 406</b>
Erhållen ränta	676	313
Erlagd ränta	-517 629	-483 132
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>77 831</b>	<b>150 587</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 171	-37 847
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	59 686	-12 265
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>124 346</b>	<b>100 475</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-29 655	-88 965
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-29 655</b>	<b>-88 965</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>94 691</b>	<b>11 510</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>179 578</b>	<b>168 068</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>274 269</b>	<b>179 578</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Blåvivan 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 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	0,67 %
Inventarier	20%

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 066 530	970 524
Hysesintäkter bostäder	70 044	68 611
Hysesintäkter p-plats	49 049	42 500
Hysesintäkter p-plats, moms	7 500	12 717
Hysesintäkter förråd	50 580	50 580
Hysesintäkter förråd, moms	11 400	11 400
Pantsättningsavgift	3 438	525
Överlåtelseavgift	2 746	0
Administrativ avgift	588	0
Andrahandsuthyrning	29 976	0
<b>Summa</b>	<b>1 291 851</b>	<b>1 156 857</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	0
Elstöd	0	6 858
Övriga intäkter	222	209
Försäkringsersättning	0	35 858
<b>Summa</b>	<b>223</b>	<b>42 925</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	11 220	23 219
Myndighetstillsyn	12 912	0
Gårdkostnader	0	220
Gemensamma utrymmen	645	0
Fordon	0	2 500
Förbrukningsmaterial	0	1 305
<b>Summa</b>	<b>24 777</b>	<b>27 244</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	299	1 187
Tvättstuga	32 722	2 195
Dörrar och lås/porttele	0	2 124
VVS	12 669	0
Ventilation	2 774	0
<b>Summa</b>	<b>48 464</b>	<b>5 506</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	32 001	34 834
Uppvärmning	189 618	149 515
Vatten	82 765	55 941
Sophämtning/renhållning	23 287	18 082
<b>Summa</b>	<b>327 671</b>	<b>258 373</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	19 837	27 476
Tomträttsavgäld	63 000	84 000
Kabel-TV	20 983	27 066
Fastighetsskatt	38 870	37 968
Korr. fastighetsskatt	0	-8 754
<b>Summa</b>	<b>142 690</b>	<b>167 756</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	329
Juridiska åtgärder	3 626	10 876
Inkassokostnader	4 078	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 761	0
Styrelsearvoden	11 000	0
Övriga arvoden	2 868	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 672	22 969
Styrelseomkostnader	969	0
Föreningskostnader	22 031	18 400
Förvaltningsarvode enl avtal	61 882	51 928
Överlåtelsekostnad	2 006	1 838
Pantsättningskostnad	5 160	788
Administration	2 033	369
Konsultkostnader	6 875	0
Arbetsgivaravgifter	4 357	0
<b>Summa</b>	<b>153 687</b>	<b>107 497</b>

## NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	498 938	482 545
Dröjsmålsränta	182	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	135	215
<b>Summa</b>	<b>499 255</b>	<b>482 760</b>

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	29 751 068	29 751 068
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>29 751 068</b>	<b>29 751 068</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 103 238	-903 906
Årets avskrivning	-199 332	-199 332
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 302 570</b>	<b>-1 103 238</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>28 448 498</b>	<b>28 647 830</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 501 000	16 501 000
Taxeringsvärde mark	9 600 000	9 600 000
<b>Summa</b>	<b>26 101 000</b>	<b>26 101 000</b>

## NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	33 131	33 131
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 131</b>	<b>33 131</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-27 864	-21 240
Avskrivningar	-5 267	-6 624
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-33 131</b>	<b>-27 864</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>5 267</b>

### NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 688	38 741
Övriga kortfristiga fordringar	0	8 876
Värdereglering kortfr fordring	0	-8 876
Transaktionskonto	133 380	146 265
Borgo räntekonto	140 890	33 313
<b>Summa</b>	<b>290 957</b>	<b>218 319</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	0	1 971
Förutbet kabel-TV	7 016	0
Förutbet tomträtt	21 000	0
<b>Summa</b>	<b>28 016</b>	<b>1 971</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-02-19	3,17 %	5 871 933	5 886 519
Nordea	2025-02-19	3,17 %	5 871 692	5 886 761
Summa			11 743 625	11 773 280
Varav kortfristig del			<b>11 743 625</b>	<b>11 773 280</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 743 625 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	172	0
Uppl kostn el	2 741	0
Uppl kostnad Värme	21 058	0
Uppl kostn räntor	44 466	62 840
Uppl kostn vatten	6 331	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 670	0
Uppl kostnad arvoden	13 868	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 357	0
Förutbet hyror/avgifter	108 401	95 661
<b>Summa</b>	<b>203 064</b>	<b>158 501</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

15 000 000

2023-12-31

15 000 000

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Åtgärd för återställande av nedfallen puts ska beslutas Budget för 2025 ska beslutas.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Caroline Schöning  
Styrelseledamot

---

Hanna Elisabeth Randåker  
Styrelseledamot

---

Josefin Klasson  
Styrelseledamot

---

Karl Linus Jonathan Skogh  
Ordförande

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

---

Controller Redovisningskonsult AB  
Liselotte Hoffman  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.05.2025 16:45

SENT BY OWNER:  
Julia Hillard · 07.05.2025 08:29

DOCUMENT ID:  
BJpWyt\_eee

ENVELOPE ID:  
ByCTpdulge-BJpWyt\_eee

DOCUMENT NAME:  
År Blåvivan 2024-12-31.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Linus Skogh linus_skogh@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 11:30 07.05.2025 11:30	Email Low	IP: 155.4.132.112 IP: 155.4.132.112
2. Josefin Klasson josefinklasson@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 11:59 07.05.2025 11:59	Email Low	IP: 185.248.52.13 IP: 185.248.52.13
3. Caroline Schöning Carolinemlschoning@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 12:34 07.05.2025 12:34	Email Low	IP: 213.89.34.150 IP: 213.89.34.150
4. Hanna Elisabeth Randåker hanna.randaker@icloud.com	Signed Authenticated	07.05.2025 13:35 07.05.2025 13:35	Email Low	IP: 94.234.89.5 IP: 94.234.89.5
5. Liselotte Hoffman lotta@controller-redovisningskonsult.se	Signed Authenticated	07.05.2025 16:45 07.05.2025 16:29	Email Low	IP: 81.229.152.66 IP: 81.229.152.66

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blåvivan, org nr 769636-1182

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blåvivan för år 2024.

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 2024 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 Bostadsrättsföreningen Blåvivan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 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 förslaget till dispositioner av föreningens 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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisorssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens 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. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

datum framgår av den elektroniska underskriften

Liselotte Hoffman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.05.2025 16:47


SENT BY OWNER:  
Julia Hillard · 07.05.2025 08:53

DOCUMENT ID:  
rJq\_QKdleg

ENVELOPE ID:  
H1tOXdexe-rJq\_QKdleg

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Liselotte Hoffman	 Signed	07.05.2025 16:47	Email	IP: 81.229.152.66
lotta@controller-redovisningskonsu lt.se	Authenticated	07.05.2025 16:47	Low	IP: 81.229.152.66

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed