



Välkommen till årsredovisningen för Brf Blåmesen 2

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning om negativt resultat	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-05 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
JOHANNEBERG 6:2	1988	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1937

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 767 kvm och 1 lokal om 79 kvm. Byggnadernas totalyta är 1846 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Granström	Ordförande
Adam Joel Forsberg	Styrelseledamot
Fanny Wikman	Styrelseledamot
Lars Peter Jiseborn	Styrelseledamot
Rolf Anders Gröneberg	Styrelseledamot
Ann-Charlotte Linnerfjord	Suppleant
Thomas Wetterlundh	Suppleant

Valberedning

Camilla Ny

Margareta Wålinder-Jarl

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Agneta Stigsdotter Siösteen Internrevisor
Anna Karin Welin Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-26. Fyllnadsval samt stadgeändring, .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2080. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation - Utbyte av porttelefonsystem
- 2022** ● Installation - Uppgradering av EI i pannrum
VVS - Relining av avloppsrör i bottenplatta
Underhåll - Underhållsmålning av fönster mot norr och nordost
Underhåll - Åtgärder för att förbättra självdragsventilation enligt utförd OVK
Underhåll - Reparation och omputsning av fasad vid två balkonginfästningar
Underhåll - Komplettering av stenfot vid fasad åt väster
Underhåll - Takhugar av plåt över två skorstenspipor för att eliminera vatteninträngning
Underhåll - Energibesparande åtgärd (timer) i torkrum
- 2021** ● Underhåll - Oljning av Entrédörrar
Underhåll - Underhållsmålning av fönster mot sydost, söder, väster och nordväst
Renovering - Reparation av skada på fasad under takfot mot nordväst
Renovering - Putslagning av fuktskador på väggar i uthyrningslokal
- 2020** ● Underhåll - Plåtarbeten på taket. Ny taklucka och minskad läckagerisk
Underhåll - Tätning av sprickor i putsad fasad
Underhåll - Uppgradering av hiss med ny hastighetsstyrning och nya dörrkontakter
Underhåll - Uppgradering av äldsta tvätt-maskinen med ny motorstyrning
VVS - Installation av rensbrunn för avlopp utanför huset. Byte av spillvatten-ledning samt färskvattenledning ut till tomtgränsen och anslutningen till kommunens nät som 2018 byttes fram till huvudledningen under gatan
Markarbeten - Fortsatt uppgradering av trädgården. Återställning med nya gräsmattor på entrésidan efter uppgrävning för avlopp
- 2019** ● Underhåll - Renovering och målning av återstående karmar och yttre fönsterbågar i lägenheter
Underhåll - Renovering och målning av karmar och yttre fönsterbågar i källare, trapphus och vind
Brandsäkerhet - Installation av brandskyddsutrustning i entré, källare och trapphus

- 2018** ● Markarbeten - Uppgradering av uteplatser med häck och möbler
Brandsäkerhet - Brandskyddskontroll utförd
Renovering - Relining stickledning avlopp från två lägenheter
Underhåll - Underhållsspolning av avloppsstammar från lägenheter
Underhåll - Spolning och filmning av spygatt vid ingång till källare
Underhåll - Underhållsspolning och filmning av bottenplatta

- 2017** ● Underhåll - Oljning av tamburdörrar

- 2014** ● Renovering - Fortsatt renovering och målning av fönster
Renovering - Renovering av entréporten
Källsorterings-skåp - Installerat
Markarbeten - Uppgradering av trädgården

- 2013** ● Fasad - Nödvändig lagning och målning
Källsorterings-skåp - Förberedelse för placering utomhus
VVS - Uppgradering, bl a nya radiatortermostater

- 2012** ● Renovering - Fortsatt renovering och målning av fönster

- 2011** ● Renovering - Fortsatt renovering och målning av fönster
Renovering - Lokalen har renoverats och satts i stånd för uthyrning
Markarbeten - Ny dränering har lagts runt hela huset

- 2010** ● Renovering - Fortsatt renovering av fönster.

- 2009** ● Yttre fönsterbågar - 130 fönster på västra och södra sidan har fått nya yttre fönsterbågar samt nya fönsterbleck under nov-09 till mars -10. Tätning mellan fönsterkarmar och fasad har utförts på samtliga fönster på dessa fasader
Dränering - Dagvattenledningar kontrollerade och reparerade sept -09

- 2008** ● Ommålning av tak - Hela yttertaket ommålat hösten 2008
Nya tamburdörrar - Nya tamburdörrar under våren 2008

- 2005** ● Elstambyte

- 2002** ● Nya balkonger
Målning - Fasad, fönster, tak och utvändiga snickerier

- 1995** ● Rörstambyte
Renovering av hiss

- 1989** ● Omputsning av fasad
Omläggning av tak

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering - Uppgradering av hiss
Underhåll - Putslagning och målning i källaren

2024 - 2025 ● Underhåll - Renovering av fasader, balkonginfästningar och balkongräcken samt underhållsmålning av fönster och tak efter behov.

Avtal med leverantörer

Bredband via fiber	Telia
TV via fiber	Telia
Lägenhetsförteckning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning inkl hantering av personuppgifter	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Försäkring	IF Skadeförsäkring
Fastighetsskötsel	Tjg Service
Renhållning/snröjning trottoar	Göteborgs Stad Intraservice
Serviceavtal Hiss	Kone AB
Hissbesiktning	Inspecta
Fjärrvärme	Göteborg Energi
EI, Nät och Energi	Göteborg Energi
Medlemskap	Bostadsrätterna
Låsjour och systemnycklar	SafeTeam
Abonnemang för porttelefon	SafeTeam

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen ansvarar för den tekniska förvaltningen.

Styrelsen har under året utvecklat underhållsplanen och specifikt börjat utreda två åtgärder där behov av underhåll ligger närmast i tiden. Dels har fasaden med tillhörande balkonginfästningar inspekterats. Utvärdering av olika alternativ för omputsning och målning har påbörjats inför kommande upphandling. Dels har hissen inspekterats för att utvärdera behovet av modernisering och höjning av säkerheten. Inga beslut om tidplan för dessa åtgärder har fattats under 2023.

Ett nytt porttelefonsystem med nyckelbrickor och uppringning till valfritt telefonnummer har installerats.

Utförda underhållsarbeten redovisas i lista på föregående sidor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2021 antog vi ett erbjudande från SBC att placera en del av den löpande kassan i ett räntebärande konto hos Borgo Hypoteksbolag. Intäktsräntan har under 2023 höjts från 1,05% till 2,25%.

Under 2023 har kostnaden för energi, främst elektricitet ökat mindre än befarat. Notera då att föreningen har ett enda elavtal där förbrukningen för alla lägenheter och lokalen ingår. Styrelsen har undersökt möjligheten att införa individuell mätning och debitering, men funnit att det finns andra investeringar som är mer lönsamma på kort sikt. Dessutom har medlemmarna informerats om att vara sparsamma med energi som om kostnaden direkt skulle läggas på vars och ens avgift.

Avgiften höjdes från januari 2023 på grund av ökande energipriser och räntjusteringar. Inga ytterligare avgiftshöjningar är planerade.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 8,7%.

Förändringar i avtal

Det nya systemet för porttelefon kräver abonnemang, dels för övervakning via internet, dels för uppringning via mobilnät vid anrop på namn i listan i port-apparaten. Avtal om detta har tecknats hos SafeTeam.

Göteborgs Stad Park och Natur sade upp avtalet om renhållning/snöröjning trottoar inför 2023. Efter några turer drogs uppsägningen tillbaka och avtalet löper på oförändrat. Avtalsparten har dock bytt namn till Göteborgs Stad Intraservice.

Övriga uppgifter

Då vi utgör en relativt liten förening försöker vi hjälpas åt i det löpande arbetet efter vars och ens förmåga och kunskaper. Vi driver verksamheten med ett minimum av köpta tjänster och utför en hel del fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel själva. Vi anordnar också arbetsdagar vår och höst med tillhörande förtäring och mingel.

Föreningen har hemsida, där det mesta finns samlat som medlemmar behöver veta om sitt boende. Även externa besökare har tillgång till offentliga delar av hemsidan. Sidan hittas på adressen <https://blamesen2.bostadsratterna.se/hem>

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 262 831	1 161 262	1 144 166	1 089 216
Resultat efter fin. poster	-35 665	-780 918	-319 889	-548 054
Soliditet (%)	69	68	70	70
Yttre fond	1 161 736	1 472 981	1 317 214	1 294 562
Taxeringsvärde	57 293 000	57 293 000	56 088 000	56 088 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	660	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 925	2 925	2 925	2 925
Skuldsättning per kvm totalyta	2 800	2 800	2 806	2 806
Sparande per kvm totalyta	190	122	185	133
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	79	50	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	149	142	148	126
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	35	32	29
Energikostnad per kvm totalyta	242	256	230	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	-	-	-
Räntekänslighet (%)	4,43	-	-	-

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 om negativt resultat

Resultaträkningen uppvisar ett stort ansamlat underskott. Styrelsen har valt att anpassa avgiften så att den täcker behovet av faktiska löpande kostnader och underhåll enligt underhållsplanen. Sparandet täcker ett normalt genomsnittligt underhåll, men vid större renoveringar kommer det finnas behov av att ta upp nya lån. Styrelsen ser inte att detta kommer att ha någon väsentlig inverkan på ekonomi och årsavgifter, då belåningsgraden i dagsläget är jämförelsevis låg.

Sett till kassaflödet täcks utgifterna av det som betalas in i årsavgifter och hyror. Föreningen har en god och stabil kassa. Att resultatet blir negativt beror bland annat på lagstadgade avskrivningar och avsättningar till underhållsfond. Dessa poster täcks inte helt av intäkterna men utgör inte heller några omedelbara utgifter.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	7 060 966	-	-	7 060 966
Upplåtelseavgifter	1 791 753	-	-	1 791 753
Fond, yttre underhåll	1 472 981	-676 445	365 200	1 161 736
Uppskrivningsfond	9 164 514		-167 640	8 996 874
Balanserat resultat	-6 920 928	-104 473	-197 560	-7 222 962
Årets resultat	-780 918	780 918	-35 665	-35 665
Eget kapital	11 788 367	0	-35 665	11 752 702

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 857 762
Årets resultat	-35 665
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-365 200
Totalt	-7 258 627

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	62 541
Balanseras i ny räkning	-7 196 086

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	1 262 831	1 161 262
Övriga rörelseintäkter	3	27 046	528
Summa rörelseintäkter		1 289 876	1 161 789
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-739 072	-1 433 463
Övriga externa kostnader	9	-90 976	-70 852
Personalkostnader	10	-34 994	-51 479
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-324 708	-329 238
Summa rörelsekostnader		-1 189 750	-1 885 031
RÖRELSERESULTAT		100 127	-723 242
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 847	1 924
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-142 639	-59 600
Summa finansiella poster		-135 792	-57 676
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-35 665	-780 918
ÅRETS RESULTAT		-35 665	-780 918

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	16 245 473	16 567 133
Markanläggningar	13	100 451	103 499
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 345 924	16 670 632
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 347 524	16 672 232
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 985	28 135
Övriga fordringar	16	750 004	472 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	0	47 499
Summa kortfristiga fordringar		764 989	548 357
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	100
Summa kassa och bank		0	100
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		764 989	548 457
SUMMA TILLGÅNGAR		17 112 513	17 220 689

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 852 719	8 852 719
Uppskrivningsfond		8 996 874	9 164 514
Fond för yttre underhåll		1 161 736	1 472 981
Summa bundet eget kapital		19 011 329	19 490 214
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 222 962	-6 920 928
Årets resultat		-35 665	-780 918
Summa fritt eget kapital		-7 258 627	-7 701 847
SUMMA EGET KAPITAL		11 752 702	11 788 367
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	5 168 725	5 168 725
Summa långfristiga skulder		5 168 725	5 168 725
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		47 446	110 430
Skatteskulder		3 552	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	140 088	153 167
Summa kortfristiga skulder		191 086	263 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 112 513	17 220 689

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	100 127	-723 242
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	324 708	329 238
	424 835	-394 004
Erhållen ränta	6 847	1 924
Erlagd ränta	-143 341	-60 163
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	288 341	-452 243
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	65 319	-19 068
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-71 809	12 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten	281 852	-459 138
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	281 852	-459 138
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	447 876	907 013
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	729 727	447 876

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Blåmesen 2 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, 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:

Markanläggningar	2 %
Byggnad	1,5 - 3,33 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Om- och tillbyggnad	1,5 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 166 472	1 073 118
Hysesintäkter lokaler	79 320	71 556
Pantsättningsavgift	3 877	11 351
Överlåtelseavgift	3 529	0
Andrahandsuthyrning	9 636	5 233
Öres- och kronutjämnning	-3	5
Summa	1 262 831	1 161 262

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	528
Elstöd	26 333	0
Övriga intäkter	713	0
Summa	27 046	528

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	60 260	52 461
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	7 971
Hissbesiktning	2 598	2 500
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	7 942
Gårdkostnader	1 321	5 875
Gemensamma utrymmen	1 600	4 916
Serviceavtal	9 379	8 411
Förbrukningsmaterial	699	2 056
Summa	75 857	92 132

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	5 227	356
Dörrar och lås/porttele	0	356
VVS	5 150	2 386
Ventilation	0	4 078
Elinstallationer	0	8 339
Tele/TV/bredband/porttelefon	6 825	0
Hissar	3 093	0
Tak	0	5 749
Fasader	0	50 435
Fönster	0	3 938
Summa	20 294	75 638

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	0	590 625
Tele/TV/bredband/porttelefon	62 541	0
Fönster	0	37 070
Mark/gård/utemiljö	0	48 750
Summa	62 541	676 445

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	103 023	145 414
Uppvärmning	275 807	262 947
Vatten	68 071	64 895
Sophämtning/renhållning	23 220	24 173
Summa	470 121	497 429

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	47 499	44 599
Bredband	10 764	10 764
Fastighetsskatt	45 066	36 456
Korr. fastighetsskatt	6 930	0
Summa	110 259	91 819

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	3 125
Tele- och datakommunikation	6 705	0
Förvaltningskostnader	32	0
Fritids och trivselkostnader	1 805	581
Föreningskostnader	573	450
Förvaltningsarvode enl avtal	46 244	44 944
Pantsättningskostnad	1 576	0
Administration	7 889	16 922
Konsultkostnader	21 321	0
Bostadsrätterna Sverige	4 830	4 830
Summa	90 976	70 852

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	23 496	41 652
Revisionsarvode arvoderad	3 893	4 000
Arbetsgivaravgifter	7 605	5 827
Summa	34 994	51 479

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	142 636	59 600
Ränta checkräkning	3	0
Summa	142 639	59 600

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 319 392	24 487 036
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 319 392	24 487 036
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 752 259	-7 593 709
Årets avskrivning	-154 020	-158 551
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 906 279	-7 752 259
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	11 176 241	11 176 241
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-2 179 367	-2 011 723
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-167 640	-167 644
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	8 829 234	8 996 874
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 245 473	16 567 133
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 223 268</i>	<i>3 223 268</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 932 000	19 932 000
Taxeringsvärde mark	37 361 000	37 361 000
Summa	57 293 000	57 293 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	152 206	152 206
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	152 206	152 206
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-48 707	-45 662
Årets avskrivning	-3 048	-3 044
Utgående ackumulerad avskrivning	-51 755	-48 707
Utgående restvärde enligt plan	100 451	103 499

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 315	16 315
Utgående anskaffningsvärde	16 315	16 315
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 315	-16 315
Utgående avskrivning	-16 315	-16 315
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 600	1 600
Summa	1 600	1 600

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	20 277	19 889
Skattefordringar	0	5 058
Klientmedel	0	445 873
Transaktionskonto	126 367	0
Borgo räntekonto	603 360	1 902
Summa	750 004	472 723

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	0	47 499
Summa	0	47 499

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2025-12-28	0,81 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2026-12-30	3,99 %	1 868 725	1 868 725
Stadshypotek AB	2025-12-30	3,99 %	1 300 000	1 300 000
Summa			5 168 725	5 168 725

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 168 725 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	675	1 377
Uppl kostnad arvoden	26 032	39 700
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 179	7 836
Förutbet hyror/avgifter	105 202	104 254
Summa	140 088	153 167

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 910 000	5 910 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Större planerade underhållsarbeten redovisas tillsammans med utfört underhåll i början av denna årsredovisning.

Underskrifter

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

Göteborg

Adam Joel Forsberg
Styrelseledamot

Fanny Wikman
Styrelseledamot

Lars Peter Jiseborn
Styrelseledamot

Rolf Anders Gröneberg
Styrelseledamot

Ulf Granström
Ordförande

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

Agneta Stigsdotter Siösteen
Internrevisor

Anna Karin Welin
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.03.2024 18:42

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 21.03.2024 23:38

DOCUMENT ID:
rydbwEqAa

ENVELOPE ID:
r1xwWwV9Cp-rydbwEqAa

DOCUMENT NAME:
Brf Blåmesen 2, 716408-8242 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Rolf Anders Gröneberg rolf@groneberg.se	Signed Authenticated	22.03.2024 09:06 21.03.2024 23:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/10) IP: 77.53.66.126
2. ULF GRANSTRÖM ulf.granstrom@gmail.com	Signed Authenticated	22.03.2024 09:51 22.03.2024 09:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/07/24) IP: 81.234.38.14
3. FANNY WIKMAN fannylvirawikman@gmail.com	Signed Authenticated	23.03.2024 10:09 23.03.2024 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/21) IP: 90.235.90.88
4. Adam Joel Forsberg forsberg.a.joel@gmail.com	Signed Authenticated	23.03.2024 17:24 23.03.2024 17:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/06/15) IP: 2.248.121.246
5. Lars Peter Jiseborn peter.jiseborn@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2024 11:29 25.03.2024 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/07/10) IP: 94.234.101.252
6. Agneta Stigsdotter Siösteen Agneta.siosteen@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2024 18:36 25.03.2024 18:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1942/11/16) IP: 81.235.153.225
7. ANNA KARIN WELIN annakarinelin@icloud.com	Signed Authenticated	25.03.2024 18:42 25.03.2024 18:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/12/11) IP: 95.193.108.219

* 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 för 2023, Brf Blåmesen 2

Undertecknade revisorer har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och förvaltningsberättelsen för år 2023 i Brf Blåmesen 2.

Vi tillstyrker

- att balans- och resultaträkningen fastställs
- att resultatet disponeras i enlighet med förvaltningsberättelsens förslag
- samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg den 20 mars 2024

.....

Agneta Siösteen

.....

Anna Karin Welin



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.03.2024 16:42

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 21.03.2024 23:38

DOCUMENT ID:
H1Wd-PNqAT

ENVELOPE ID:
S1vZP45Ca-H1Wd-PNqAT

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse för 2023.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Agneta Stigsdotter Siösteen Agneta.siosteen@gmail.com	Signed	25.03.2024 16:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1942/11/16)
	Authenticated	25.03.2024 16:14	Low	IP: 81.235.153.225
2. ANNA KARIN WELIN annakarinwelin@icloud.com	Signed	25.03.2024 16:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1944/12/11)
	Authenticated	25.03.2024 16:38	Low	IP: 95.193.108.219

* 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