



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Blåmesen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

##### Styrelsen

Ulf Granström	Ordförande	
Eric Ekström	Ledamot	Flyttat. Ersätts i fyllnadsval av Peter Jiseborn vid extra föreningsstämma 2023-01-26
Anna Schönfelder	Ledamot	Flyttat. Ersätts i fyllnadsval av Joel Forsberg vid extra föreningsstämma 2023-01-26
Margareta Wålinder-Jarl	Ledamot	
Susanne Dahl	Suppleant	Flyttat. Ersätts i fyllnadsval av Ann-charlotte Linnerfjord vid extra föreningsstämma 2023-01-26

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulf Granström och Margareta Wålinder-Jarl.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Anna-Karin Welin	Ordinarie Intern
Agneta Siösteen	Ordinarie Intern
Lars Mossfeldt	Suppleant Intern

### Valberedning

Gunilla Andersson (Slutat. Ersätts i Sammankallande  
fyllnadsval vid extra  
föreningsstämma januari 2023)  
Camilla Ny

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.  
Extra föreningsstämma hölls 2022-03-01. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JOHANNEBERG 6:2	1988	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

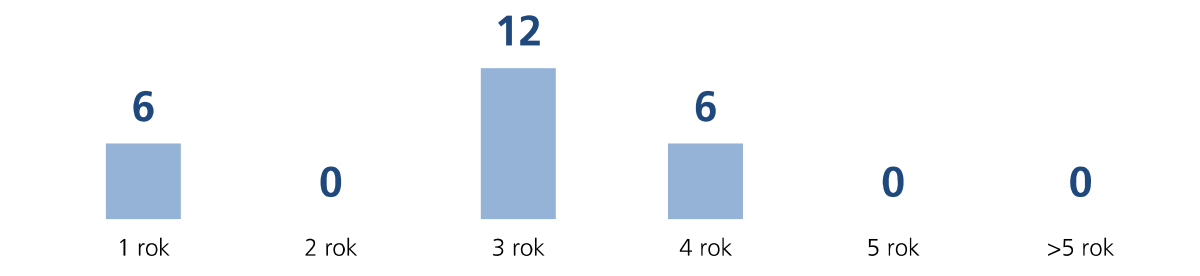
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 846 m<sup>2</sup>, varav 1 767 m<sup>2</sup> utgör boyta och 79 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Friskvård	75 m <sup>2</sup>	2023-12-31

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.  
Underhållsplanen uppdaterades 2020. Uppdatering till 50-årsplan planeras 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll	2022	Underhållsmålning av fönster mot norr och nordost
Underhåll	2022	Åtgärder för att förbättra självdragsventilation enligt utförd OVK
Installation	2022	Uppgradering av El i pannrum
VVS	2022	Relining av avloppsrör i bottenplatta
Underhåll	2022	Takhuvar av plåt över två skorstenspipor för att eliminera vatteninträning
Underhåll	2022	Energibesparande åtgärd (timer) i torkrum
Underhåll	2022	Reparation och omputsning av fasad vid två balkonginfästningar
Underhåll	2022	Komplettering av stenfot vid fasad åt väster
Underhåll	2021	Underhållsmålning av fönster mot sydost, söder, väster och nordväst
Underhåll	2021	Oljning av Entrédörrar
Renovering	2021	Putslagning av fuktskador på väggar i uthyrningslokal
Renovering	2021	Reparation av skada på fasad under takfot mot nordväst
Underhåll	2020	Uppgradering av äldsta tvättmaskinen med ny motorstyrning
VVS	2020	Installation av rensbrunn för avlopp utanför huset. Byte av spillvattenledning samt färskvattenledning ut till tomtgränsen och anslutningen till kommunens nät som 2018 byttes fram till huvudledningen under gatan
Markarbeten	2020	Fortsatt uppgradering av trädgården. Återställning med nya gräsmattor på entrésidan efter uppgrävning för avlopp
Underhåll	2020	Plåtarbeten på taket. Ny taklucka och minskad läckagerisk
Underhåll	2020	Tätning av sprickor i putsad fasad
Underhåll	2020	Uppgradering av hiss med ny hastighetsstyrning och nya dörrkontakter
Underhåll	2019	Renovering och målning av karmar och yttre fönsterbågar i källare, trapphus och vind
Underhåll	2019	Renovering och målning av återstående karmar och yttre fönsterbågar i lägenheter
Underhåll	2019	Målning av väggar i tvättstuga. Målning av väggar och golv i torkrum
Brandsäkerhet	2019	Installation av brandskyddsutrustning i entré, källare och trapphus
Underhåll	2018	Underhållsspolning och filmning av bottenplatta
Renovering	2018	Relining stickledningar avlopp från två lägenheter
Markarbeten	2018	Uppgradering av uteplatser med häck och möbler
Brandsäkerhet	2018	Brandskydds kontroll utförd

Underhåll	2018	Spolning och filmning av spygatt vid ingång till källare
Underhåll	2018	Underhållsspolning av avloppsstammar från lägenheter
Underhåll	2017	Oljning av tamburdörrar
Renovering	2014	Renovering av entréporten
Renovering	2014	Fortsatt renovering och målning av fönster
Markarbeten	2014	Uppgradering av trädgården
Källsorteringsskåp	2014	Installerat
VVS	2013	Uppgradering, bland annat nya radiatortermostater
Fasad	2013	Nödvändig lagning och målning
Källsorteringsskåp	2013	Förberedelse för placering utomhus
Renovering	2012	Fortsatt renovering och målning av fönster
Renovering	2011	Fortsatt renovering och målning av fönster
Renovering	2011	Lokalen har renoverats och satts i stånd för uthyrning
Markarbeten	2011	Ny dränering har lagts runt hela huset
Renovering	2010	Fortsatt renovering av fönster.
Yttre fönsterbågar	2009	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	2009	Dagvattenledningar kontrollerade och reparerade sept -09
Nya tamburdörrar	2008	Nya tamburdörrar under våren 2008
Ommålning av tak	2008	Hela yttertakets ommålade hösten 2008
Elstambyte	2005	
Nya balkonger	2002	
Målning	2002	Fasad, fönster, tak och utvändiga snickerier
Rörstambyte	1995	
Renovering av hiss	1995	
Omläggning av tak	1989	
Omputsning av fasad	1989	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Underhåll	2023	Översyn / utbyte av torkutrustning i tvättstuga
Installation	2023	Utbyte av porttelefonsystem
Underhåll	2023-2024	Fortsatt målning i källare
Renovering	2025	Renovering av två fasader samt målning av takfot. Inspektion görs 2023 för att fastställa behov och tidplan.
Renovering	2027	Uppgradering av hiss

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internet via Fiber	Telia
TV via Fiber	Telia
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning inkl hantering av personuppgifter	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Försäkring	IF skadeförsäkring
Fastighetsskötsel	Tjg Service
Renhållning/Snöröjning trottoar	Göteborgs Stad, Park och Natur
Serviceavtal Hiss	Kone AB
Hissbesiktning	Inspecta
Fjärrvärme	Göteborg Energi
El, Nät och Energi	Göteborg Energi
Medlemskap	Bostadsrätterna
Låsjour och systemnycklar	SafeTeam

### Övrig information

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. 2022 blev ett mera normalt år än de föregående två, då restriktionerna på grund av pandemin lättade. Stämmor och styrelsemöten har kunnat hållas på sedvanligt sätt.

Föreningen har en hemsida, där det mesta finns samlat som medlemmar behöver veta om sitt boende. Även externa besökare har tillgång till offentliga delar av hemsidan. Hemsidan har under 2022 moderniserats något och flyttat in under ett paraply hos Bostadsrätterna där föreningen är medlem. Sidan hittas på adressen <https://blamesen2.bostadsratterna.se/hem>

### Föreningens ekonomi

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. 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.

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 2022 höjts från 0,35% till 1,05%.

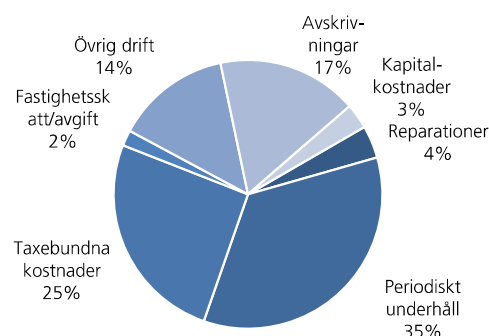
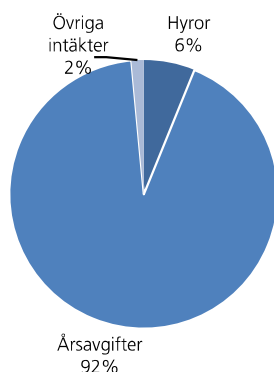
Under 2022 har kostnaden för energi, främst elektricitet, ökat kraftigt. Notera då att föreningen har ett enda elavtal där förbrukningen för alla lägenheter och lokalen ingår. Styrelsen har undersökt möjligheten att införa individuell mätning och debitering, men funnit att det finns andra investeringar som är mer lönsamma på kort sikt. Dessutom löpte två av de tre lånens villkor ut. Styrelsen beslutade efter förhandling att flytta dessa från SEB till Handelsbanken Stadshypotek samt att binda dem på tre respektive fyra år. Räntan är trots detta nu betydligt högre än tidigare, se not 14. Dessa fakta sammantagna gjorde att styrelsen beslutade om höjning av årsavgiften.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 8,70 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2022 907 013	2021 766 240
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 161 789	1 144 166
Finansiella intäkter	1 924	213
Ökning av kortfristiga skulder	11 611	11 915
	<b>1 175 324</b>	<b>1 156 294</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 555 793	966 974
Finansiella kostnader	59 600	46 785
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	19 068	1 761
	<b>1 634 461</b>	<b>1 015 520</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>447 876</b>	<b>907 013</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-459 138</b>	<b>140 774</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppföljning av obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts efter åtgärdande av noterade avvikelser. OVK är nu godkänd och ska utföras nästa gång senast i oktober 2027.

I samband med relining av avloppsrören i bottenplattan installerades ett råttstopp som hindrar skadedjur att komma in via avloppet. Brunnen för råttstoppet, samt verktyg för att hantera detta, finns i rummet för utgående avlopp och inkommande vatten. Detta rum, kallat "Mangelrummet" har inretts till att fungera för möten och samkväm.

Utförda underhållsarbeten redovisas i lista på föregående sidor.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st  
Överlåtelse under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	607	607	578	578
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	906	881	851	840
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 925	2 925	2 925	2 925
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	79	50	36	41
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	142	148	126	134
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	32	29	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	32	25	35	33
Soliditet (%)	68	70	70	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-781	-320	-548	-678
Nettoomsättning (tkr)	1 161	1 144	1 089	1 088

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 767 m<sup>2</sup> bostäder och 79 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	7 060 966	0	0	7 060 966
Uppskrivningsfond	9 164 514	-335 287	0	9 499 801
Upplåtelseavgifter	1 791 753	0	0	1 791 753
Fond för yttre underhåll	1 472 981	365 200	-209 433	1 317 214
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>19 490 214</b>	<b>29 913</b>	<b>-209 433</b>	<b>19 669 734</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 920 928	-29 913	-110 456	-6 780 560
Årets resultat	-780 918	-780 918	319 889	-319 889
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-7 701 847</b>	<b>-810 831</b>	<b>209 433</b>	<b>-7 100 449</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>11 788 367</b>	<b>-780 918</b>	<b>0</b>	<b>12 569 286</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-780 918
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 555 728
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-365 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 701 846</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

676 445
<b>-7 025 401</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 161 262	1 144 166
Övriga rörelseintäkter	Not 3	528	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 161 789</b>	<b>1 144 166</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 433 463	-846 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 852	-70 181
Personalkostnader	Not 6	-51 479	-49 797
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-329 238	-450 509
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 885 031</b>	<b>-1 417 483</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-723 242</b>	<b>-273 317</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 924	213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 600	-46 785
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-57 676</b>	<b>-46 572</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-780 918</b>	<b>-319 889</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-780 918</b>	<b>-319 889</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	16 670 632	16 999 871
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>16 670 632</b>	<b>16 999 871</b>	
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 600	1 600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 600</b>	<b>1 600</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>16 672 232</b>	<b>17 001 471</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		28 135	11 154
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	472 723	932 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	47 499	44 599
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>548 357</b>	<b>988 426</b>	
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		100	100
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>548 457</b>	<b>988 526</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>17 220 689</b>	<b>17 989 997</b>	

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 852 719	8 852 719
Uppskrivningsfond		9 164 514	9 499 801
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 472 981	1 317 214
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 490 214</b>	<b>19 669 734</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 920 928	-6 780 560
Årets resultat		-780 918	-319 889
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 701 847</b>	<b>-7 100 449</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 788 367</b>	<b>12 569 286</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 168 725	2 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 168 725</b>	<b>2 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	3 168 725
Leverantörsskulder		110 430	94 074
Skatteskulder		0	5 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	153 167	152 864
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>263 597</b>	<b>3 420 711</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 220 689</b>	<b>17 989 997</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	66 år	66 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Fastighetsrenovering	19 år	19 år
Port/säkerhetsdörr	60 år	60 år
Stambyte	50 år	50 år
Markanläggning	49 år	49 år
Fönster	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 073 118	1 073 118
Hyror lokaler	71 556	69 600
Överlåtelse/pantsättning	11 351	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 233	1 441
Öresutjämning	5	7
	<b>1 161 262</b>	<b>1 144 166</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	528	0
Övriga intäkter	0	0
	<b>528</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 461	58 771
	Fastighetsskötsel beställning	7 971	0
	Sotning	0	7 012
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 942	15 061
	Hissbesiktning	2 500	2 373
	Gemensamma utrymmen	3 278	0
	Garage/parkering	0	1 379
	Gård	5 875	4 938
	Serviceavtal	8 411	7 612
	Förbrukningsmateriel	2 056	2 256
	Teleport/hissanläggning	1 638	0
		<b>92 132</b>	<b>99 403</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	356	0
	Lås	356	0
	VVS	2 386	1 469
	Ventilation	4 078	0
	Elinstallationer	8 339	0
	Hiss	0	3 191
	Tak	5 749	0
	Fasad	50 435	0
	Fönster	3 938	0
		<b>75 638</b>	<b>4 660</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	590 625	13 566
	Fasad	0	89 001
	Fönster	37 070	106 866
	Mark/gård/utemiljö	48 750	0
		<b>676 445</b>	<b>209 433</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	145 414	92 950
	Värme	262 947	272 922
	Vatten	64 895	58 384
	Sophämtning/renhållning	24 173	23 262
		<b>497 429</b>	<b>447 518</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	44 599	44 086
	Bredband	10 764	0
		<b>55 363</b>	<b>44 086</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>36 456</b>	<b>41 896</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 433 463</b>	<b>846 996</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	3 125	625
	Tele- och datakommunikation	0	10 764
	Föreningskostnader	450	1 463
	Fritids- och trivselkostnader	581	358
	Förvaltningsarvode	44 944	43 976
	Administration	16 922	2 860
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 830	4 760
		<b>70 852</b>	<b>70 181</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	45 652	40 450
	Sociala kostnader	5 827	9 347
		<b>51 479</b>	<b>49 797</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	89 452	89 452
	Förbättringar	69 098	190 369
	Uppskrivning byggnad	167 644	167 644
	Markanläggning	3 044	3 044
		<b>329 238</b>	<b>450 509</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	15 474 724	15 474 724
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>15 474 724</b>	<b>15 474 724</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	11 176 241	11 176 241
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-167 644	-167 644
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-2 011 723	-1 844 080
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>8 996 874</b>	<b>9 164 518</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 639 371	-7 356 506
	Årets avskrivningar enligt plan	-161 595	-282 865
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 800 966</b>	<b>-7 639 371</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>16 670 632</b>	<b>16 999 871</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 223 268	3 223 268
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 932 000	18 746 000
	Taxeringsvärde mark	37 361 000	37 342 000
		<b>57 293 000</b>	<b>56 088 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	56 600 000	55 400 000
	Lokaler	693 000	688 000
		<b>57 293 000</b>	<b>56 088 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	16 315	16 315
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 315</b>	<b>16 315</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-16 315	-16 315
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-16 315</b>	<b>-16 315</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600
		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Skattekonto	19 889	23 279	
	Skattefordran	5 058	0	
	Klientmedel hos SBC	445 873	348 712	
	Fordringar kreditfakturor	0	2 481	
	Räntekonto hos SBC	1 902	558 201	
		<b>472 723</b>	<b>932 673</b>	
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Försäkring	47 499	44 599	
		<b>47 499</b>	<b>44 599</b>	
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Vid årets början	1 317 214	1 294 562	
	Reservering enligt stadgar	365 200	365 200	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-209 433	-342 548	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 472 981</b>	<b>1 317 214</b>	
<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	SEB 0,810 %	2 000 000	2 000 000	2025-12-28
	SEB 3,990 %	1 300 000	1 300 000	2025-12-30
	SEB 3,990 %	1 868 725	1 868 725	2026-12-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>5 168 725</b>	<b>5 168 725</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	-3 168 725	
		<b>5 168 725</b>	<b>2 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 168 725 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	5 910 000	5 910 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vatten	0	13 531
	Arvoden	39 700	33 748
	Sociala avgifter	7 836	9 845
	Ränta	1 377	1 940
	Avgifter och hyror	104 254	93 800
		<b>153 167</b>	<b>152 864</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Större planerade underhållsarbeten redovisas tillsammans med utfört underhåll i början av denna årsredovisning. Styrelsen har följt utvecklingen av utbrottet av pandemin Covid-19 och vidtagit nödvändiga åtgärder för att begränsa påverkan på föreningens verksamhet. Inga nya restriktioner förväntas påverka oss efter verksamhetsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Ulf Granström  
Ordförande

Peter Jiseborn  
Ledamot

Joel Forsberg  
Ledamot

Margareta Wälinder-Jarl  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Agneta Siösteen  
Intern revisor

Anna-Karin Welin  
Intern revisor

## Revisionsberättelse för 2022, Brf Blåmesen 2

Undertecknade revisorer har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och förvaltningsberättelsen för år 2022 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 13 april 2023

.....

Agneta Siösteen

.....

Anna-Karin Welin

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 166 479	1 073 118	1 073 000
Hyror lokaler	79 322	71 556	71 000
Överlåtelse/pantsättning	0	11 351	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 233	0
Öresutjämning	0	5	0
Fakturerade kostnader	0	528	0
Övriga intäkter	0	0	0
	<b>1 245 801</b>	<b>1 161 789</b>	<b>1 144 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-61 000	-52 461	-56 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-7 971	-3 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-7 942	-15 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 500	-3 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-3 278	-2 000
Gård	-2 000	-5 875	-2 000
Serviceavtal	-9 000	-8 411	-8 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 056	-2 000
Teleport/hissanläggning	0	-1 638	0
	<b>-87 000</b>	<b>-92 132</b>	<b>-96 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Tvättstuga	-5 000	-356	-5 000
Lås	0	-356	0
VVS	0	-2 386	-20 000
Ventilation	0	-4 078	0
Elinstallationer	0	-8 339	0
Hiss	-10 000	0	-10 000
Tak	0	-5 749	0
Fasad	0	-50 435	0
Fönster	0	-3 938	0
	<b>-15 000</b>	<b>-75 638</b>	<b>-35 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-40 000
VVS	0	-590 625	-600 000
Fasad	-100 000	0	0
Fönster	0	-37 070	-25 000
Mark/gård/utemiljö	0	-48 750	0
	<b>-100 000</b>	<b>-676 445</b>	<b>-665 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-175 000	-145 414	-95 000
Värme	-301 000	-262 947	-290 000
Vatten	-65 000	-64 895	-60 000
Sophämtning/renhållning	-28 000	-24 173	-25 000
	<b>-569 000</b>	<b>-497 429</b>	<b>-470 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-47 000	-44 599	-45 000
Bredband	-11 000	-10 764	0
	<b>-47 000</b>	<b>-55 363</b>	<b>-45 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-39 949	-36 456	-42 000
	<b>-39 949</b>	<b>-36 456</b>	<b>-42 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-3 125	-2 000
Tele- och datakommunikation	0	0	-11 000
Föreningskostnader	-2 000	-450	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-581	-5 000
Förvaltningsarvode	-49 000	-44 944	-46 000
Administration	-4 000	-16 922	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 830	-5 000
	<b>-73 000</b>	<b>-70 852</b>	<b>-75 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-36 225	-5 952	-35 700
Revisionsarvode arvoderad	-4 830	0	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	2 009	-7 000
	<b>-51 055</b>	<b>-3 943</b>	<b>-46 700</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-90 000	-89 452	-90 000
Förbättringar	-65 000	-69 098	-191 000
Uppskrivning byggnad	-168 000	-167 644	-168 000
Markanläggning	-4 000	-3 044	-4 000
	<b>-327 000</b>	<b>-329 238</b>	<b>-453 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 309 004</b>	<b>-1 837 495</b>	<b>-1 927 700</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-63 203</b>	<b>-675 706</b>	<b>-783 700</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	1 924	0
Låneräntor	-143 000	-59 600	-51 000
	<b>-143 000</b>	<b>-57 676</b>	<b>-51 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-206 203</b>	<b>-733 382</b>	<b>-834 700</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!





Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)