



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Blåmesen 2



# 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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

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 2021.

---

## 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 vara oförändrade närmaste året.

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
Tom Diedrichs	Ledamot
Eric Ekström	Ledamot
Gustav Stenberg	Ledamot
Margareta Wålinder-Jarl	Ledamot
Samuel Klemetz	Suppleant
Anna Schönfelder	Suppleant

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

Tom Diedrichs, Ulf Granström, Samuel Klemetz, Anna Schönfelder och Margareta Wålinder-Jarl.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Anna Karin Welin	Ordinarie Intern	Suppleant som ersätter E Kihlén
Agneta Siösteen	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Gunilla Andersson  
Camilla Ny

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

### 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

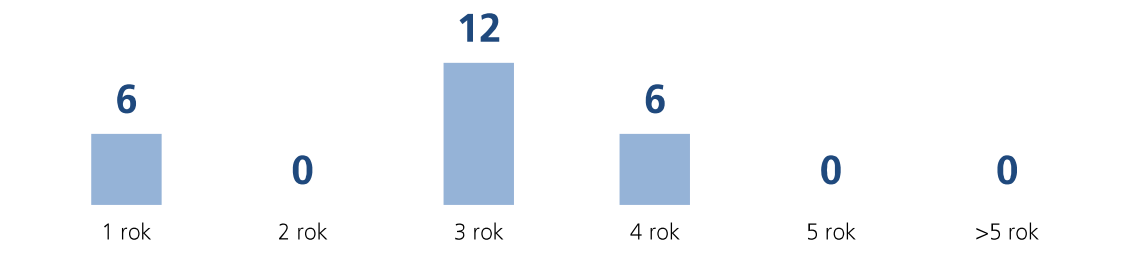
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 842 m<sup>2</sup>, varav 1 767 m<sup>2</sup> utgör boyta och 75 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.

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Renovering	2018	Relining stickledningar avlopp från två lägenheter
Underhåll	2018	Underhållsspolning av avloppsstammar från lägenheter
Underhåll	2018	Spolning och filmning av spygatt vid ingång till källare
Markarbeten	2018	Uppgradering av uteplatser med häck och möbler
Brandsäkerhet	2018	Brandskyddskontroll utförd
Underhåll	2018	Underhållsspolning och filmning av bottenplatta
Underhåll	2017	Oljning av tamburdörrar
Markarbeten	2014	Uppgradering av trädgården
Renovering	2014	Fortsatt renovering och målning av fönster
Renovering	2014	Renovering av entréporten
Källsorteringsskåp	2014	Installerat
VVS	2013	Uppgradering, bl a 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 yttertaket ommålat 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	2022	Åtgärder för att förbättra självdragsventilation enligt utförd OVK
Underhåll	2022	Underhållsmålning av fönster mot norr och nordost
Installation	2022	Uppgradering av El i pannrum
VVS	2022	Relining av avloppsrör i bottenplatta
Underhåll	2022-2023	Fortsatt målning i källare
Installation	2023	Utbyte av porttelefonsystem
Renovering	2025	Renovering av två fasader samt målning av takfot

## 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
Fastighetskötsel	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. Under verksamhetsåret har vi t ex minskat en del köpta tjänster och utför mer fastighetskötsel och trädgårdsskötsel själva. Vi anordnar också arbetsdagar vår och höst. 2021 har varit speciellt då vi måste förhålla oss till restriktionerna på grund av pandemin. Det har ändå varit god uppslutning och arbetsdagarna kunde vi ha med gemensam förtäring utomhus. I övrigt blev sådana aktiviteter som mingel efter årsstämman och luciaglögg tyvärr inställda. Stämman och styrelsemöten har kunnat hållas på sedvanligt sätt, dock under iakttagande av försiktighet med hänsyn till smittorisken

Under 2021 har föreningen lanserat en hemsida. Där finns det mesta samlat som medlemmar behöver veta om sitt boende. Även externa besökare har tillgång till offentliga delar av hemsidan.

## Föreningens ekonomi

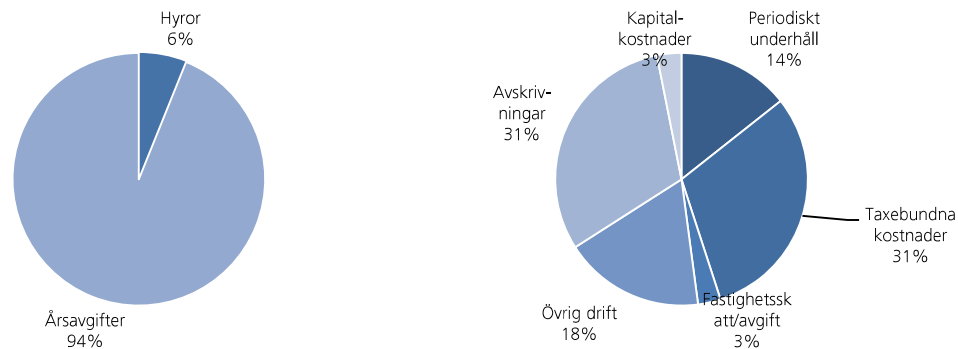
Resultaträkningen uppvisar ett stort ansamlat underskott. Styrelsen har valt att anpassa avgiften så att den täcker behovet av faktiska löpande kostnader och underhåll enligt underhållsplanen. Sett till kassaflödet täcks utgifterna av det som betalas in i årsavgifter och hyror. Föreningen har en god 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 har vi antagit ett nyintroducerat erbjudande från SBC om att placera en del av den löpande kassan i ett räntebärande konto hos Borgo hypoteksbolag. Räntan är för närvarande 0,35%.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>766 240</b>	<b>859 176</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 144 166	1 096 332
Finansiella intäkter	213	0
Ökning av kortfristiga skulder	11 915	10 861
	<b>1 156 294</b>	<b>1 107 193</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	966 974	1 130 030
Finansiella kostnader	46 785	63 847
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	1 761	6 252
	<b>1 015 520</b>	<b>1 200 129</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>907 013</b>	<b>766 240</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>140 774</b>	<b>-92 936</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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll har utförts. Det finns en del avvikelser som planeras att åtgärdas under 2022. Utförda underhållsarbeten redovisas i lista på föregående sidor.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st  
Överlåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	607	578	578	578
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	928	896	885	865
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 925	2 925	2 925	2 925
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	36	41	41
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	148	126	134	142
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	29	27	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	25	35	33	29
Soliditet (%)	70	70	71	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-320	-548	-678	-173
Nettoomsättning (tkr)	1 144	1 089	1 088	1 087

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 767 m<sup>2</sup> bostäder och 75 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	9 499 801	0	0	9 499 801
Upplåtelseavgifter	1 791 753	0	0	1 791 753
Fond för yttre underhåll	1 317 214	365 200	-342 548	1 294 562
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>19 669 734</b>	<b>365 200</b>	<b>-342 548</b>	<b>19 647 082</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-6 780 560	-365 200	-205 506	-6 209 854
Årets resultat	-319 889	-319 889	548 054	-548 054
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 100 449</b>	<b>-685 089</b>	<b>342 548</b>	<b>-6 757 908</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 569 286</b>	<b>-319 889</b>	<b>0</b>	<b>12 889 175</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-319 889
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 415 358
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-365 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 100 447</b>

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

209 433
<b>-6 891 014</b>

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

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 144 166	1 089 216
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 116
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 144 166</b>	<b>1 096 332</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-846 996	-1 027 445
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 181	-65 618
Personalkostnader	Not 6	-49 797	-36 967
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-450 509	-450 509
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 417 483</b>	<b>-1 580 539</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-273 317</b>	<b>-484 207</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		213	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 785	-63 847
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-46 572</b>	<b>-63 847</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-319 889</b>	<b>-548 054</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-319 889</b>	<b>-548 054</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	16 999 871	17 450 379
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 999 871</b>	<b>17 450 379</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>17 001 471</b>	<b>17 451 979</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 154	11 154
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	932 673	790 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	44 599	44 086
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>988 426</b>	<b>845 892</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>988 526</b>	<b>845 992</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 989 997</b>	<b>18 297 971</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	8 852 719	8 852 719
Uppskrivningsfond	9 499 801	9 499 801
Fond för yttre underhåll	Not 13 1 317 214	1 294 562
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>19 669 734</b>	<b>19 647 082</b>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Balanserat resultat	-6 780 560	-6 209 854
Årets resultat	-319 889	-548 054
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-7 100 449</b>	<b>-6 757 908</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>12 569 286</b>	<b>12 889 175</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15 2 000 000	5 168 725
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 000 000</b>	<b>5 168 725</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15 3 168 725	0
Leverantörsskulder	94 074	111 802
Skatteskulder	5 048	8 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 152 864	119 546
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 420 711</b>	<b>240 071</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>17 989 997</b>	<b>18 297 971</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 årsbokslutet. 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	2021	2020
Byggnader	66 år	66 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Fastighetsreovering	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

	2021	2020
Årsavgifter	1 073 118	1 022 017
Hyror lokaler	69 600	67 200
Avgift andrahandsuthyrning	1 441	0
Öresutjämning	7	-1
	<b>1 144 166</b>	<b>1 089 216</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	0	7 116
	<b>0</b>	<b>7 116</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	58 771	91 556
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	9 375
	Sotning	7 012	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	15 061	0
	Hissbesiktning	2 373	2 326
	Garage/parkering	1 379	0
	Gård	4 938	1 418
	Serviceavtal	7 612	6 920
	Förbrukningsmateriel	2 256	1 361
		<b>99 403</b>	<b>112 956</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	8 056
	Lås	0	13 123
	VVS	1 469	0
	Hiss	3 191	80 259
	Tak	0	10 913
	Fasad	0	3 648
		<b>4 660</b>	<b>115 999</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	13 566	342 548
	Fasad	89 001	0
	Fönster	106 866	0
		<b>209 433</b>	<b>342 548</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	92 950	66 699
	Värme	272 922	232 176
	Vatten	58 384	53 567
	Sophämtning/renhållning	23 262	19 845
		<b>447 518</b>	<b>372 287</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	44 086	42 479
		<b>44 086</b>	<b>42 479</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>41 896</b>	<b>41 176</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>846 996</b>	<b>1 027 445</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	625	1 838
	Tele- och datakommunikation	10 764	10 735
	Föreningskostnader	1 463	1 238
	Fritids- och trivselkostnader	358	731
	Förvaltningsarvode	43 976	43 072
	Administration	2 860	3 294
	Konsultarvode	5 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 710
		<b>70 181</b>	<b>65 618</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	40 450	32 150
	Sociala kostnader	9 347	4 817
		<b>49 797</b>	<b>36 967</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	89 452	89 452
	Förbättringar	190 369	190 369
	Uppskrivning byggnad	167 644	167 644
	Markanläggning	3 044	3 044
		<b>450 509</b>	<b>450 509</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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	-1 844 080	-1 676 436
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>9 164 518</b>	<b>9 332 161</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 356 506	-7 073 641
	Årets avskrivningar enligt plan	-282 865	-282 865
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 639 371</b>	<b>-7 356 506</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>16 999 871</b>	<b>17 450 379</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 223 268	3 223 268
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	18 746 000	18 746 000
	Taxeringsvärde mark	37 342 000	37 342 000
		<b>56 088 000</b>	<b>56 088 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	55 400 000	55 400 000
	Lokaler	688 000	688 000
		<b>56 088 000</b>	<b>56 088 000</b>



<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	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>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	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>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	23 279	22 031
	Klientmedel hos SBC	348 712	766 140
	Fordringar kreditfakturor	2 481	2 481
	Räntekonto hos SBC	558 201	0
		<b>932 673</b>	<b>790 652</b>
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring	44 599	44 086
		<b>44 599</b>	<b>44 086</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 294 562	1 460 581
	Reservering enligt stadgar	365 200	365 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-342 548	-531 219
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 317 214</b>	<b>1 294 562</b>

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			Villkors- ändringsda g	
		Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31		Belopp 2020-12-31
	SEB	0,810 %	2 000 000	2 000 000	2025-12-28
	SEB	0,470 %	1 868 725	1 868 725	2022-12-28
	SEB	1,570 %	1 300 000	1 300 000	2022-12-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 168 725</b>	<b>5 168 725</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 168 725	0	
			<b>2 000 000</b>	<b>5 168 725</b>	

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

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.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER		
		2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 910 000	5 910 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
		2021-12-31	2020-12-31
	Vatten	13 531	0
	Arvoden	33 748	20 948
	Sociala avgifter	9 845	5 325
	Ränta	1 940	1 379
	Avgifter och hyror	93 800	91 894
		<b>152 864</b>	<b>119 546</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Större planerade underhållsarbeten redovisas tillsammans med utfört underhåll i början av denna årsredovisning. Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2022

Ulf Granström  
Ordförande

Tom Diedrichs  
Ledamot

Eric Ekström  
Ledamot

Gustav Stenberg  
Ledamot

Margareta Wälinder-Jarl  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Agneta Siösteen  
Intern revisor

Anna Karin Welin  
Intern revisor

## Revisionsberättelse för 2021, Brf Blåmesen 2

Undertecknade revisorer har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och förvaltningsberättelsen för år 2021 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 4 april 2022

.....

Agneta Siösteen

.....

Anna Karin Welin

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 073 000	1 073 118	1 073 100
Hyror lokaler	71 000	69 600	69 600
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 441	0
Öresutjämning	0	7	0
	<b>1 144 000</b>	<b>1 144 166</b>	<b>1 142 700</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-56 000	-58 771	-55 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	0	-3 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	0
Sotning	0	-7 012	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-15 000	-15 061	-20 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 373	-2 500
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Garage/parkering	0	-1 379	0
Gård	-2 000	-4 938	-5 000
Serviceavtal	-8 000	-7 612	-7 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 256	-3 000
Brandskydd	0	0	-2 000
	<b>-96 000</b>	<b>-99 403</b>	<b>-99 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Tvättstuga	-5 000	0	-5 000
VVS	-20 000	-1 469	0
Hiss	-10 000	-3 191	-10 000
Balkonger/altaner	0	0	-5 000
Vattenskada	0	0	-15 000
	<b>-35 000</b>	<b>-4 660</b>	<b>-35 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-40 000	0	-65 000
Entré/trapphus	0	0	-5 000
VVS	-600 000	-13 566	0
Fasad	0	-89 001	0
Fönster	-25 000	-106 866	-100 000
	<b>-665 000</b>	<b>-209 433</b>	<b>-170 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-95 000	-92 950	-85 000
Värme	-290 000	-272 922	-285 000
Vatten	-60 000	-58 384	-55 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-23 262	-22 000
	<b>-470 000</b>	<b>-447 518</b>	<b>-447 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-45 000	-44 086	-43 000
	<b>-45 000</b>	<b>-44 086</b>	<b>-43 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-41 896	-41 000
	<b>-42 000</b>	<b>-41 896</b>	<b>-41 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-625	-2 000
Tele- och datakommunikation	-11 000	-10 764	-11 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 463	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-358	-5 000
Förvaltningsarvode	-46 000	-43 976	-45 000
Administration	-4 000	-2 860	-3 000
Konsultarvode	0	-5 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 760	-5 000
	<b>-75 000</b>	<b>-70 181</b>	<b>-74 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-35 700	-36 450	-24 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	-4 000	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-9 347	-7 000
	<b>-46 700</b>	<b>-49 797</b>	<b>-35 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-90 000	-89 452	-90 000
Förbättringar	-191 000	-190 369	-191 000
Uppskrivning byggnad	-168 000	-167 644	-168 000
Markanläggning	-4 000	-3 044	-4 000
	<b>-453 000</b>	<b>-450 509</b>	<b>-453 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 927 700</b>	<b>-1 417 483</b>	<b>-1 397 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-783 700</b>	<b>-273 317</b>	<b>-254 800</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	201	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	12	0
Låneräntor	-51 000	-46 785	-50 000
	<b>-51 000</b>	<b>-46 572</b>	<b>-50 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-834 700</b>	<b>-319 889</b>	<b>-304 800</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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)