

# Årsredovisning 2021

BRF SÖTBLOMSTRET

769622-1030



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SÖTBLOMSTRET

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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



# 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.

## NOTER

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

## GILTIGHET

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

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2010-09-22.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Göteborg, Kungsladugård 80:19 med adresserna Kålgårdsgatan 3 A-B. Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 546 kvm.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Carl Magnus Levin	Ordförande
Peter Göran Gustafsson	Styrelseledamot
Rikard Karlstedt	Styrelseledamot
Emma Fredricson	Styrelsesuppleant (utflyttad)
Conny Hoberg	Styrelsesuppleant

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

### REVISORER

Christian Berkus    Revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft två städdagar. Föreningen bytte ut ventilationsfläktarna.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 12 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 10 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	461 532	462 699	461 489	440 558
Resultat efter fin. poster	-6 858	66 713	82 631	-51 649
Soliditet, %	71	71	70	70
Yttre fond	489 809	339 809	189 809	194 310
Taxeringsvärde	15 200 000	15 200 000	15 200 000	12 107 000
Bostadsyta, kvm	546	546	546	546
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	842	842	842	806
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 467	8 577	8 687	8 797
Genomsnittlig skuldränta, %	1,54	1,60	1,67	1,52

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital.

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	11 562 825	-	-	11 562 825
Fond, yttre underhåll	339 809	-	150 000	489 809
Balanserat resultat	-466 774	66 713	-150 000	-550 061
Årets resultat	66 713	-66 713	-6 859	-6 859
<b>Eget kapital</b>	<b>11 502 573</b>	<b>0</b>	<b>-6 859</b>	<b>11 495 714</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-550 061
Årets resultat	-6 859
<b>Totalt</b>	<b>-556 920</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	150 000
Balanseras i ny räkning	-706 920
	<b>-556 920</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		461 532	462 699
Rörelseintäkter		1 304	2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>462 836</b>	<b>462 701</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-5	-250 764	-165 419
Övriga externa kostnader	6	-31 309	-39 402
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 743	-115 743
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-397 816</b>	<b>-320 563</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>65 020</b>	<b>142 138</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-71 878	-75 425
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-71 878</b>	<b>-75 425</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-6 858</b>	<b>66 713</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-6 858</b>	<b>66 713</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	8	15 589 881	15 705 624
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 589 881</b>	<b>15 705 624</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>15 589 881</b>	<b>15 705 624</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 727	0
Övriga fordringar	9	478	1 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	19 563	17 201
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>30 768</b>	<b>18 864</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		615 871	566 762
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>615 871</b>	<b>566 762</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>646 639</b>	<b>585 626</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 236 520</b>	<b>16 291 250</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 562 825	11 562 825
Fond för yttre underhåll		489 809	339 809
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 052 634</b>	<b>11 902 634</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-550 061	-466 774
Årets resultat		-6 859	66 713
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-556 920</b>	<b>-400 061</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 495 714</b>	<b>11 502 573</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	4 563 000	4 623 000
Övriga långfristiga skulder		60 000	60 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 623 000</b>	<b>4 683 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		13 191	5 244
Skatteskulder		1 762	1 576
Övriga kortfristiga skulder		116	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	102 737	98 857
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>117 806</b>	<b>105 677</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 236 520</b>	<b>16 291 250</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sötblomstret har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen har anpassats till en ny redovisningsmall, varvid föregående års siffror, till vissa delar inte är jämförbara.

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	459 866	459 862
Övriga intäkter	2 970	2 839
<b>Summa</b>	<b>462 836</b>	<b>462 701</b>

	2021	2020
<b>NOT 3, REPARATIONER</b>		
Dörrar och lås/porttele	2 746	0
Gård/markytor	14 836	918
Reparationer	642	1 200
Tvättstuga	0	11 117
Ventilation	54 940	0
<b>Summa</b>	<b>73 164</b>	<b>13 235</b>
<b>NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	15 456	11 488
Sophämtning	8 919	8 069
Uppvärmning	73 815	58 031
Vatten	32 746	31 078
<b>Summa</b>	<b>130 936</b>	<b>108 666</b>
<b>NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförsäkringar	14 363	11 759
Fastighetsskatt	16 049	15 719
Kabel-TV	16 252	16 040
<b>Summa</b>	<b>46 664</b>	<b>43 518</b>
<b>NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kameral förvaltning	22 344	21 840
Konsultkostnader	0	11 138
Övriga förvaltningskostnader	8 966	6 424
<b>Summa</b>	<b>31 309</b>	<b>39 402</b>
<b>NOT 7, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	71 877	75 410
Övriga räntekostnader	1	15
<b>Summa</b>	<b>71 878</b>	<b>75 425</b>

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 515 825	16 515 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<b>16 515 825</b>	<b>16 515 825</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-810 201	-694 458
Årets avskrivning	-115 743	-115 743
Utgående ackumulerad avskrivning	<b>-925 944</b>	<b>-810 201</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>15 589 881</b>	<b>15 705 624</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 552 554</i>	<i>3 552 554</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	9 200 000	9 200 000
Taxeringsvärde mark	6 000 000	6 000 000
<b>Summa</b>	<b>15 200 000</b>	<b>15 200 000</b>
<b>NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	478	481
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 182
<b>Summa</b>	<b>478</b>	<b>1 663</b>
<b>NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förvaltning	1 904	0
Kabel-TV	4 183	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 476	17 201
<b>Summa</b>	<b>19 563</b>	<b>17 201</b>

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SEB	2023-06-28	1,69 %	1 260 000	1 290 000
SEB	2025-06-28	1,16 %	1 260 000	1 290 000
SEB	2023-08-28	1,69 %	2 103 000	2 103 000
<b>Summa</b>			<b>4 623 000</b>	<b>4 683 000</b>
Varav kortfristig del			60 000	60 000

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.  
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	38 323	35 515
Löner	29 438	29 438
Utgiftsräntor	1 186	1 294
Vatten	7 553	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 237	32 610
<b>Summa</b>	<b>102 737</b>	<b>98 857</b>

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	6 300 000	6 300 000
<b>Summa</b>	<b>6 300 000</b>	<b>6 300 000</b>

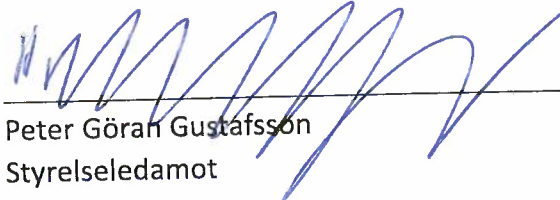
# Underskrifter

Göteborg, 2022 - 06 - 13


Ort och datum




Carl Magnus Levin  
Ordförande



Peter Göran Gustafsson  
Styrelseledamot

  
Rikard Karlstedt  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 06 - 13

  
Christian Berkus  
Revisor

## Revisorsberättelse

Som utsedd revisor för Bostadsrättsföreningen Sötblomstret avger jag härmed revisorsberättelse för räkenskapsåret 2021.

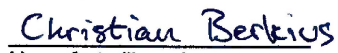
Undertecknad har efter bästa förmåga granskat föreningens årsredovisning för perioden 2021-01-01 - 2021-12-31.

Jag har inget att erinra utan rekommenderar att årsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för det gångna året.

Göteborg den 13 juni 2022



Underskrift



Namnförtydligande

Av föreningen utsedd revisor