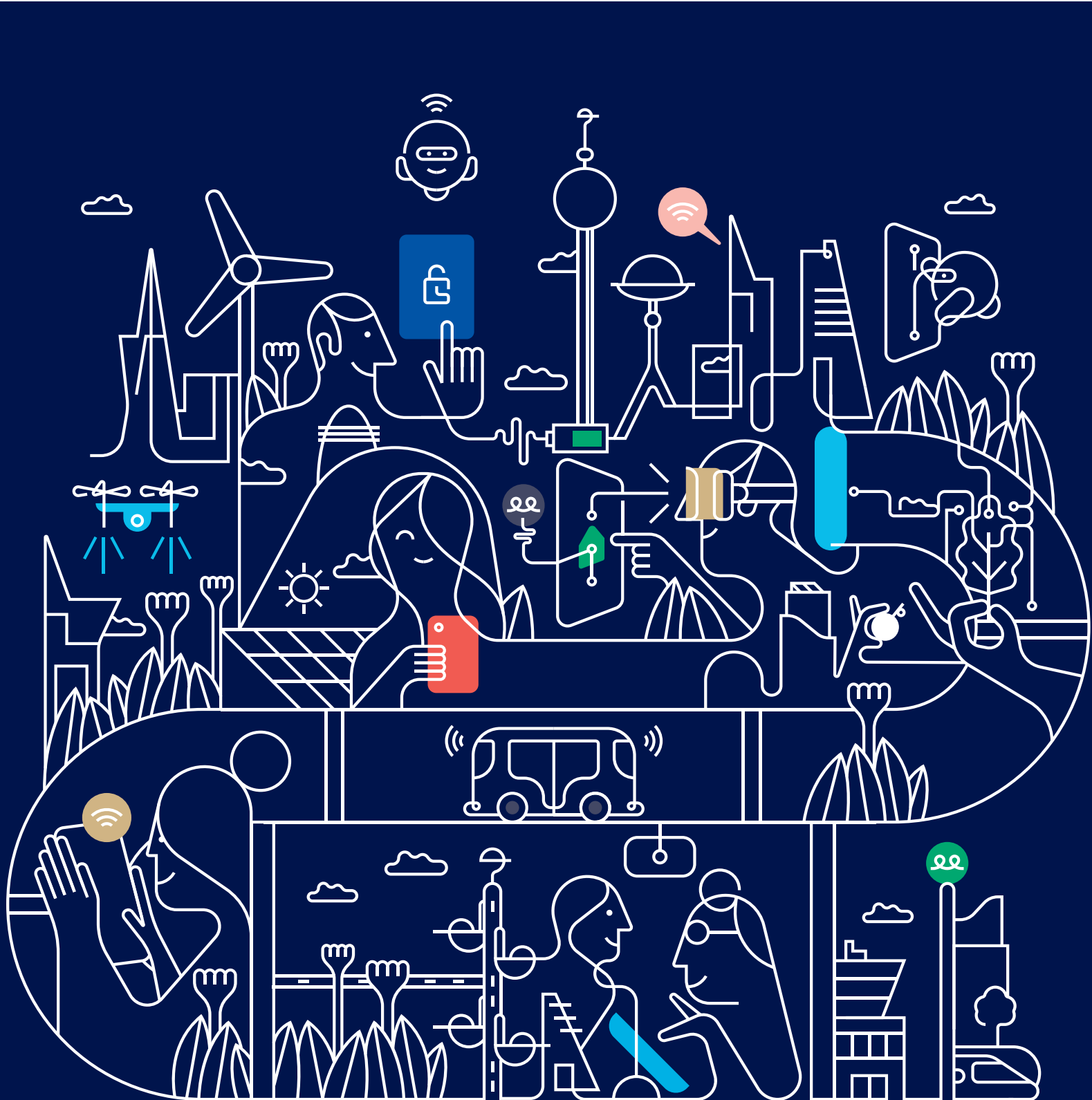




# 2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Smörblomman



# 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 Smörblomman

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-02 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

Erik Niklasson	Ordförande
Oscar Aghall	Ledamot
Emma Caroline Feldmanis	Ledamot
Erik Lundahl	Ledamot
Rikard Torén	Ledamot

Iréne Hellqvist Gustafsson	Suppleant
Emma Ida Viola Åhrberg	Suppleant

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

Erik Niklasson, Oscar Aghall, Emma Caroline Feldmanis, Erik Lundahl, Rikard Toreén och Emma Ida Viola Åhrberg.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Fiola Rexhepi	Ordinarie Extern	BoRevision
---------------	------------------	------------

### Valberedning

Lars Elner  
Kerstin Gunnarsson Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sävenäs 58:6	2021	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

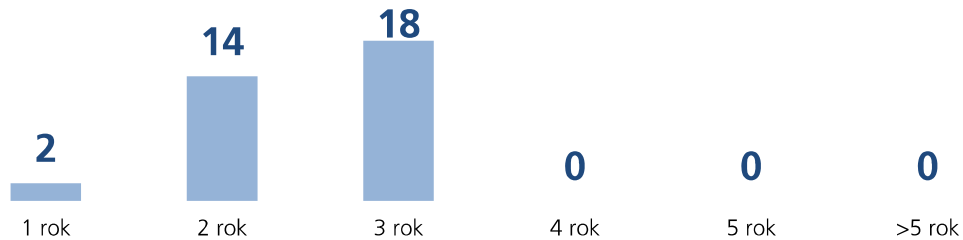
Fastigheten bebyggdes 2021 och består av 6 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2021.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 248 m<sup>2</sup>, varav 2 248 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd

### Kommentar

Inomhus

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

SBC Teknisk förvaltning  
Ekonomisk förvaltning  
Trädgårdsskötsel (garanti)

### Leverantör

SBC portal, underleverantör Esplanad  
SBC  
HTE Garden AB

## Föreningens ekonomi

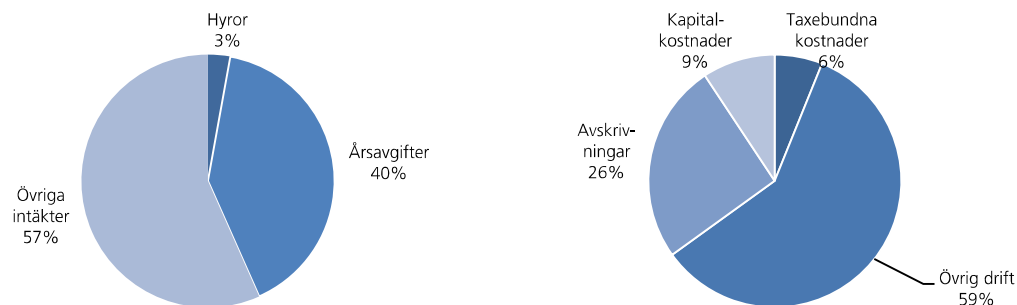
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2036.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2022</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>0</b>
<b>INBETALNINGAR</b>	
Rörelseintäkter	3 163 171
Finansiella intäkter	974
Medlemsinsatser	116 050 000
Ersättning Egnahemsbolaget yttrefond	10 207
Ökning av långfristiga skulder	27 815 954
	<b>147 040 306</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 416 395
Finansiella kostnader	343 025
Ökning av materiella anläggningstillgångar	113 236 918
Minskning av kortfristiga skulder	30 487 252
	<b>146 483 590</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>556 716</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>556 716</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 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Historik

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Göteborg Sävenäs 58:6. Föreningen består av 34 lägenheter, ett cykelförråd, ett cykelskjul och tre minigarage.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Erik Niklasson och Erik Lundahl.

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden. De två första styrelsemötena har hållits av byggande styrelse, representanter från Egnahemsbolaget AB m.fl.

Styrelsemöte 3 var ett så kallat övertagandemöte och under styrelsemöte 3 lämnades viss, dock inte all, dokumentation och nycklar över till den ordinarie styrelsen.

Den ordinarie styrelsen har därefter hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

### Styrelsens arbete under perioden

Det är brf Smörblommans första verksamhetsår och mycket av styrelsens arbete har haft fokus mot att få i gång en fungerande styrelse.

Styrelsen har initialt ägnat en stor del av arbetet mot fel och felanmälningar. Styrelsen har haft ett otal möten med representanter från Egnahemsbolaget, SBC samt Tm2 med syftet att avhjälpa fel.

Styrelsen har skickat ut 5 informationsbrev och en jul- och nyårshälsning under verksamhetsåret. Syftet med informationsbreven har varit att informera bostadsrättsinnehavarna om vilka medlemmar som utgör styrelsen, om styrelsens arbete, föreningens ordningsregler, policy samt årsavgift och planerad verksamhet.

Föreningen har haft två medlemsträffar vars syfte var att ge medlemmarna möjlighet att träffa styrelsens representanter, att informera samt att motta synpunkter och frågor.

Styrelsen har dessutom lagt mycket energi på att skapa en budget med beaktande av att styrelsen inte har ett fullt verksamhetsår med utgifter att se tillbaka på, att vi har en omvärld i gungning, ökade räntekostnader på lån som ej är bundet och en kraftig inflation.

Styrelsen har från 2023-01-01 justerat årsavgiften och höjt årsavgiften med 69 kronor/ m2 och år.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st  
Överlåtelser under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 0  
Tillkommande medlemmar: 60  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	570	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 374	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	1	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	52	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	153	0
Soliditet (%)	80	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-539	0
Nettoomsättning (tkr)	1 390	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 248 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	104 250 000	104 250 000	0	0
Upplåtelseavgifter	11 800 000	11 800 000	0	0
Fond för yttre underhåll	78 700	78 700	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>116 128 700</b>	<b>116 128 700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-68 493	-68 493	0	0
Årets resultat	-538 916	-538 916	0	0
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-607 409</b>	<b>-607 409</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>115 521 291</b>	<b>115 521 291</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-538 916
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-68 493
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-607 409</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-607 409</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	1 389 917	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 773 254	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 163 171</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 636 060	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-716 860	0
Personalkostnader	Not 6	-63 476	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-943 641	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 360 036</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-196 865</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		974	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 025	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-342 051</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-538 916</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-538 916</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	143 033 277	30 740 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>143 033 277</b>	<b>30 740 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>143 033 277</b>	<b>30 740 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	556 716	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>556 716</b>	<b>0</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB	0	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>556 716</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>143 589 993</b>	<b>30 740 000</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		116 050 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 10	78 700	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>116 128 700</b>	<b>0</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-68 493	0
Årets resultat		-538 916	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-607 409</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>115 521 291</b>	<b>0</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 356 469	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 356 469</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 459 485	0
Leverantörsskulder		35 920	0
Övriga skulder		0	30 740 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	216 828	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 712 233</b>	<b>30 740 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>143 589 993</b>	<b>30 740 000</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 periodisering 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	2022	2021
Byggnader	100 År	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 281 290	0
Hyror parkering	89 950	0
Överlåtelse/pantsättning	18 661	0
Öresutjämning	16	0
	<b>1 389 917</b>	<b>0</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	1 772 953	0
Övriga intäkter	301	0
	<b>1 773 254</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	8 028	0
	Fastighetsskötsel beställning	1 363	0
	Snöröjning/sandning	13 540	0
	Gemensamma utrymmen	299	0
	Gård	5 284	0
	Serviceavtal	2 561	0
		<b>31 075</b>	<b>0</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Mark/gård/utemiljö	376	0
		<b>376</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	1 451	0
	Värme	117 496	0
	Vatten	78 277	0
	Sophämtning/renhållning	28 482	0
		<b>225 705</b>	<b>0</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	46 932	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	1 240 638	0
	Kabel-TV	91 334	0
		<b>1 378 904</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 636 060</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	2 188	0
	Styrelseomkostnader	151	0
	Förvaltningsarvode	104 868	0
	Förvaltningsarvoden övriga	5 100	0
	Administration	588 317	0
	Korttidsinventarier	10 966	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 270	0
		<b>716 860</b>	<b>0</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	48 300	0
	Sociala kostnader	15 176	0
		<b>63 476</b>	<b>0</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	943 641	0
		<b>943 641</b>	<b>0</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	30 740 000	0
	Nyanskaffningar	113 236 918	30 740 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>143 976 918</b>	<b>30 740 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Årets avskrivningar enligt plan	-943 641	0
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-943 641</b>	<b>0</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>143 033 277</b>	<b>0</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 740 000	0
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	0
	Taxeringsvärde mark	18 600 000	0
		<b>78 600 000</b>	<b>0</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	78 600 000	0
		<b>78 600 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Klientmedel hos SBC	522 771	0
	Räntekonto hos SBC	33 945	0
		<b>556 716</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	68 493	0
	Ersättning ifrån Egnahemsbolaget	10 207	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>78 700</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SBAB	2,840 %	9 272 177	0	2023-02-16
SBAB	1,020 %	9 272 177	0	2024-02-12
SBAB	1,840 %	9 271 600	0	2027-02-12
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>27 815 954</b>	<b>0</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 459 485	0	
		<b>18 356 469</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 411 134 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.

<b>Not 12</b> STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar		28 097 000	0

<b>Not 13</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden		48 300	0
Sociala avgifter		15 176	0
Förutbetalda avgifter/hyror		138 352	0
Revisor		15 000	0
		<b>216 828</b>	<b>0</b>

<b>Not 14</b> VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
Cykelförråd	Inreda nedre cykelförrådet med syftet att kunna bereda plats för fler cyklar i förrådet.
Årsstämma	Brf Smörblommans första årsstämma.
Egnahemsbolaget AB	Fortsatta diskussioner med Egnahemsbolaget om laddstolpar, grönytor, dator avkörningsskydd m.m.
Besiktning	2 års besiktning.
Inga större underhållsarbeten är planerade.	

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Erik Niklasson  
Ordförande

Oscar Aghall  
Ledamot

Emma Caroline Feldmanis  
Ledamot

Erik Lundahl  
Ledamot

Rikard Torén  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
BoRevision

Fiola Rexhepi  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smörblomman, org.nr. 769638-5645

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smörblomman för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-02-13 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Smörblomman för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 706 100	1 281 290	0
Hyror parkering	110 000	89 950	0
Överlåtelse/pantsättning	0	18 661	0
Öresutjämning	0	16	0
Fakturerade kostnader	0	1 772 953	0
Övriga intäkter	0	301	0
	<b>1 816 100</b>	<b>3 163 171</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-8 028	0
Fastighetsskötsel beställning	0	-1 363	0
Snöröjning/sandning	-20 000	-13 540	0
Gemensamma utrymmen	0	-299	0
Gård	0	-5 284	0
Serviceavtal	-2 000	-2 561	0
	<b>-22 000</b>	<b>-31 075</b>	<b>0</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	0
	<b>-40 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Mark/gård/utemiljö	0	-376	0
	<b>0</b>	<b>-376</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-8 000	-1 451	0
Värme	-152 000	-117 496	0
Vatten	-158 000	-78 277	0
Sophämtning/renhållning	-60 000	-28 482	0
	<b>-378 000</b>	<b>-225 705</b>	<b>0</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-37 000	-46 932	0
Markhyra/väggavgift/avgäld	0	-1 240 638	0
Kabel-TV	-109 000	-91 334	0
	<b>-146 000</b>	<b>-1 378 904</b>	<b>0</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-2 188	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 750	0	0
Styrelseomkostnader	0	-151	0
Förvaltningsarvode	-132 000	-104 868	0
Förvaltningsarvodena övriga	0	-5 100	0
Administration	-3 000	-588 317	0
Korttidsinventarier	0	-10 966	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-5 270	0
	<b>-155 750</b>	<b>-716 860</b>	<b>0</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-48 300	-48 300	0
Arbetsgivaravgifter	0	-15 176	0
	<b>-48 300</b>	<b>-63 476</b>	<b>0</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-943 640	-943 641	0
	<b>-943 640</b>	<b>-943 641</b>	<b>0</b>

<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 733 690</b>	<b>-3 360 036</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>82 410</b>	<b>-196 865</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	945	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	29	0
Låneräntor	-611 500	-343 025	0
	<b>-611 500</b>	<b>-342 051</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-529 090</b>	<b>-538 916</b>	<b>0</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)