



## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSBs Brf Blåsut i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Blåsut i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9285 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Majorna 122:10	Göteborgs Kommun	10 år	2028-05-13	1970
Majorna 123:18	Göteborgs Kommun	10 år	2025-01-15	1970
Majorna 138:21	Göteborgs Kommun	20 år	2025-10-08	1970
Majorna 138:22	Göteborgs Kommun	20 år	2025-10-08	1970
Majorna 138:23	Göteborgs Kommun	20 år	2026-11-15	1970
Majorna 138:25	Göteborgs Kommun	20 år	2026-11-15	1970
Majorna 141:13	Göteborgs Kommun	10 år	2029-02-01	1970
Majorna 149:9	Göteborgs Kommun	20 år	2025-10-08	1970

### Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
19	lokaler (hyresrätt)	1666
578	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	41998
471	garageplatser	0
32	p-platser	0
<b>Totalt 1100 objekt</b>		<b>43664</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 66 st 1 rok, 5 st 1.5 rok, 210 st 2 rok, 214 st 3 rok, 46 st 4 rok, 37 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Alnebratt	Ordförande	2021-06-22	
Kågan Karlsson	Ledamot	2021-11-12	
Ulla Alfredsson	Ledamot	2020-12-11	
Margareth Lewestam	Ledamot	2020-12-11	
Marina Ghersetti	Ledamot	2017-12-01	
Linda Caraza-Eriksson	Ledamot	2018-12-06	2022-10-03
Pernilla Ranagården	Ledamot	2020-12-11	
Henrik Carlsson	Ledamot	2021-12-07	
Carl Ramberg	Ledamot	2021-12-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Alnebratt, Pernilla Ranagården, Margareth Lewestam och Ulla Alfredsson. Linda Caraza-Eriksson har avgått enligt datum ovan.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Marina Ghersetti, Håkan Alnebratt, Pernilla Ranagården.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Mats Lindkvist med Bengt Löfquist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Elsie Averlid (sammankallande), Dan Öjvind Gasstorp samt Michael Alvander, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-18. På stämman deltog 98 medlemmar varav 87 röstberättigade.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2022-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2022-04-06.

Verksamhetsåret har även i början under början av detta verksamhetsår präglats till viss del av Covid-19 och under våren av Rysslands angreppskrig mot Ukraina. Trots dessa händelser i omvärlden så har vi i föreningen fortsatt att arbeta med föreningens underhåll och utveckling.

För några av de lokaler som tidigare, under stambytet, disponerades av entreprenören och som tillfällig föreningsexpedition har vi nu erhållits bygglov för ombyggnad till smålägenheter för permanent boende. Extrastämman i juni 2021 behandlade dessa frågor och biföll styrelsens förslag. Styrelsen har nu anlitat extern projektledare för upphandling av ombyggnation till ytterligare lägenheter i lokalerna belägna i Gröna Gatan 60-kvarteret och planerar gemensamhetslokaler i delar av lokalen på Gröna Gatan 41. Dessa arbeten kommer igång under nästa verksamhetsår.

Arbetet med att lägga om sopheringen i föreningen har fortsatt under året och ett nytt soprum har färdigställts på Kabelgatan 15C. Gällande förändringen av sopheringen för medlemmar på Gröna Gatan har vi under verksamhetsåret haft en dialog med Trafikkontoret som vi till slut fick verkställd och föreningen kommer under kommande verksamhetsåret att färdigställa förändringen av sophering i hela föreningen och därmed kunna stänga det här kapitlet.

Under året har en upphandling genomförts avseende ombyggnation av 15 st av föreningens hissar. Detta kommer pågå under en treårsperiod med start på Gröna Gatan under hösten 2022, och samtliga hissar skall vara färdiga under 2024 enligt planen.

Styrelsen har också efter de beslut som togs av extra föreningsstämman 2021 gått vidare och upphandlat Individuell Mätning och Debitering av hushållsel för att sänka medlemmarnas fasta kostnader för el-abonnemang samt möjliggöra att framtida solcellsel på våra byggnader, kan användas även för hushålls el. Styrelsen har också, enligt stämmobeslutet, under våren upphandlat installation av elbilsladdning i de gemensamma garagen, båda åtgärderna planeras att verkställas under andra halvan av 2022.

Styrelsen har som vanligt gjort en översyn av föreningens underhållsplan. Planen ligger till grund för budget- och prognosarbetet (5- och 10-årsprognoser) och visar också på kommande kapitalbehov. Underhållsplanen och dess komponenter undersöks extra noga under sommaren 2022, med tanke på omständigheter i vår omvärld som förändrats med anledning av kriget i Ukraina, prisinflationen samt stigande räntor.

Underhållsarbete under året har präglats av uppfräschning genom målningsarbete av föreningens trapphus, utvändigt målning av panncentralen, OVK-besiktningar med avhjälpande åtgärder, uppfräschning av delar av våra tvättstugor samt förskönande arbete i form av mosaikinstallationer i vår närmiljö och grönområde.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Nedan listas endast åtgärder de senaste 12 åren.

Årtal	Ändamål
2009/2010	Ombyggnad av lokal till lägenheter
2014/2015	Balkonger
2014/2015	Nya lägenheter
2015/2016	Nya lägenheter
2018/2019	Tak och fasad Gröna Gatan
2018/2019	Fastighetsel
2018/2019	Stammar och badrum
2020/2021	Fjärrvärmeanslutning

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Ombyggnation av 15 st av föreningens hissar kommer att utföras. Detta kommer pågå under en treårsperiod med start på Gröna Gatan under hösten 2022, och samtliga hissar skall vara färdiga under 2024 enligt planen.

Individuell Mätning och Debitering av hushållsel samt installation av elbilsaddning i de gemensamma garagen, båda åtgärderna planeras att verkställas under andra halvan av 2022.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 57 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 820 och under året har det tillkommit 69 och avgått 78 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 811.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	210	237	242	220	250
Skuldsättning, kr/kvm	5 461	5 516	5 569	5 613	4 477
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	6
Energikostnad, kr/kvm	172	148	139	138	144
Driftskostnad, kr/kvm	537	479	457	448	429
Årsavgifter, kr/kvm	805	789	774	759	759
Totala intäkter, kr/kvm	843	809	797	762	747
Nettoomsättning, tkr	36 816	35 189	34 112	33 094	32 399
Resultat efter finansiella poster, tkr	253	1 617	3 100	-21 090	8 084
Soliditet, %	18	18	17	17	26

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	7 462 796	0	0	7 462 796
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	26 321 374	0	0	26 321 374
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 355 078	7 500 000	818 556	18 673 634
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>44 139 248</b>	<b>7 500 000</b>	<b>818 556</b>	<b>52 457 804</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	8 819 986	-5 883 017	-818 556	2 118 413
Årets resultat, kr	1 616 983	-1 616 983	252 963	252 963
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>10 436 969</b>	<b>-7 500 000</b>	<b>-565 593</b>	<b>2 371 376</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>54 576 217</b>	<b>0</b>	<b>252 963</b>	<b>54 829 180</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 569 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 750 444 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 936 969
Årets resultat, kr	252 963
Reservation till underhållsfond, kr	-3 569 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 750 444
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 371 376</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 371 376</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
		<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	36 816 071	35 189 020
Övriga rörelseintäkter	Not 2	800	125 997
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>36 816 871</b>	<b>35 315 017</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-22 168 739	-19 641 513
Underhållskostnader	Not 4	-2 750 444	-2 646 470
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 265 251	-1 286 604
Personalkostnader	Not 6	-405 206	-475 865
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-6 178 699	-6 075 633
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-32 768 340</b>	<b>-30 126 085</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 048 531</b>	<b>5 188 933</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 761	4 377
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 798 329	-3 576 327
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 795 568</b>	<b>-3 571 950</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>252 963</b>	<b>1 616 983</b>



Balansräkning		2022-06-30	2021-06-30
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	286 233 634	290 320 517
Inventarier	Not 12	137 950	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	891 240	1 840 486
		<u>287 262 824</u>	<u>292 161 003</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>287 263 324</b>	<b>292 161 503</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	10 715	5 712
Övriga fordringar	Not 16	11 611 394	9 086 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 495 961	1 673 434
		<u>13 118 070</u>	<u>10 765 654</u>
Kassa och bank		1 298 278	192 840
Summa omsättningstillgångar		<b>14 416 348</b>	<b>10 958 494</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>301 679 672</b>	<b>303 119 997</b>

Balansräkning		2022-06-30	2021-06-30
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 784 170	33 784 170
Underhållsfond		18 673 634	10 355 078
		<u>52 457 804</u>	<u>44 139 248</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 118 413	8 819 986
Årets resultat		252 963	1 616 983
		<u>2 371 376</u>	<u>10 436 969</u>
Summa eget kapital		<b>54 829 180</b>	<b>54 576 217</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	140 313 331	238 469 331
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	98 156 000	2 400 000
Leverantörsskulder		1 648 186	2 011 885
Skatteskulder		94 458	80 858
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	147 028	52 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	6 491 489	5 529 568
		<u>106 537 161</u>	<u>10 074 449</u>
Summa skulder		<b>246 850 492</b>	<b>248 543 780</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>		<b>301 679 672</b>	<b>303 119 997</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,74%
Porttelefoner	5,00%
Balkonger	2,00%
Stamreovering	2,00%
Badrum	2,00%
Elreovering	2,50%
Tak och fasader	2,00%
Nya lägenheter	1,33%
Markanläggning	2,00%
Sopkassuner	3,33%
Inventarier	20,00%

**Intäktsredovisning**

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 15 026 480 kr (15 026 480 kr).

**Övrigt**

Ovriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	33 811 543	33 140 429
Hyror	1 383 258	1 260 476
Elintäkter	3 400	4 800
Ovriga intäkter	1 617 870	783 315
	<b>36 816 071</b>	<b>35 189 020</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Ovriga intäkter	800	0
Ersättning fjärrvärme Marieberg	0	14 087
Försäkringsersättning	0	111 910
	<b>800</b>	<b>125 997</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 387 398	3 493 092
Reparationer	2 308 597	1 697 880
El	1 860 004	1 037 627
Uppvärmning	4 493 114	4 367 246
Vatten	1 172 444	1 065 261
Sophämtning	751 432	528 215
Ovriga avgifter	508 720	359 460
Förvaltningsarvoden	1 728 767	1 817 754
Tomträttsavgäld	3 681 907	3 678 012
Ovriga driftskostnader	2 276 356	1 596 966
	<b>22 168 739</b>	<b>19 641 513</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	352 708	389 032
VVS	24 943	1 183 607
El och tele	407 582	267 113
Byggnad utvändigt	1 583 735	298 819
Markytor	227 695	154 063
Styr och övervakning	0	193 884
Utrustning	153 782	159 952
	<b>2 750 444</b>	<b>2 646 470</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	982 092	939 562
Medlemsavgifter	182 400	182 400
Ovriga externa kostnader	100 759	164 642
	<b>1 265 251</b>	<b>1 286 604</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	300 000	325 002
Revisorsarvode	12 000	12 000
Löner och andra ersättningar	20 000	20 000
Sociala kostnader	73 206	118 863
	<b>405 206</b>	<b>475 865</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	5 749 775	5 749 775
Markanläggningar	394 436	325 858
Inventarier	34 488	0
	<b>6 178 699</b>	<b>6 075 633</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ovriga ränteintäkter	2 761	4 377
	<b>2 761</b>	<b>4 377</b>

<b>Noter</b>	<b>2021-07-01 2022-06-30</b>	<b>2020-07-01 2021-06-30</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 794 003	3 574 227
Ovriga finansiella kostnader	4 326	2 100
	<b>3 798 329</b>	<b>3 576 327</b>
<b>Not 10 Arets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>252 963</b>	<b>1 616 983</b>
Avsättning till underhållsfond	-3 569 000	-3 569 000
Extra avsättning till underhållsfonden	0	-7 500 000
Disposition ur underhållsfond	2 750 444	2 646 470
Resultat efter underhållspåverkan	-565 593	-6 805 548

Noter	2022-06-30	2021-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	331 164 126	328 686 950
Årets investeringar	0	2 477 176
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	331 164 126	331 164 126
Ingående ackumulerade avskrivningar	-52 576 670	-46 826 895
Årets avskrivningar	-5 749 775	-5 749 775
Utgående avskrivningar	-58 326 445	-52 576 670
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>272 837 681</b>	<b>278 587 456</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	14 667 633	6 182 619
Årets investeringar	2 057 328	8 485 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 724 961	14 667 633
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 934 572	-2 608 714
Årets avskrivningar	-394 436	-325 858
Utgående avskrivningar	-3 329 008	-2 934 572
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>13 395 953</b>	<b>11 733 061</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>286 233 634</b>	<b>290 320 517</b>
Taxeringsvärde för Majorna 122:10, 123:18, 138:21-23, 138:25, 141:13 och 149:9		
Byggnad - bostäder	555 000 000	497 000 000
Byggnad - lokaler	6 755 000	6 096 000
	561 755 000	503 096 000
Mark - bostäder	603 600 000	573 800 000
Mark - lokaler	3 656 000	3 530 000
	607 256 000	577 330 000
Taxeringsvärde totalt	1 169 011 000	1 080 426 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	245 466 300	245 466 300
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	376 823	376 823
Årets investeringar	172 438	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	549 261	376 823
Ingående avskrivningar	-376 823	-376 823
Årets avskrivningar	-34 488	0
Utgående avskrivningar	-411 311	-376 823
<b>Bokfört värde</b>	<b>137 950</b>	<b>0</b>

Noter	2022-06-30	2021-06-30			
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
Ingående balans pågående nyanläggningar	1 840 486	368 851			
Gavelfasader Blåsutgatan	0	2 403 426			
Anslutning fjärrvärme	0	8 308 776			
Ny sophantering	430 073	1 499 496			
Ombyggnad lokal till lägenheter	122 009	48 377			
IMD	512 250	0			
Laddstolpar	43 750	0			
Under året aktiverat som byggnadskomponenter (se not 11)	-2 057 328	-10 788 440			
Pågående nyanläggningar	<b>891 240</b>	<b>1 840 486</b>			
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 15 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar	10 715	5 712			
	<b>10 715</b>	<b>5 712</b>			
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	11 559 089	7 685 212			
Skattekonto	52 305	100 323			
Övrigt	0	1 300 973			
	<b>11 611 394</b>	<b>9 086 508</b>			
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	1 495 961	1 673 434			
	<b>1 495 961</b>	<b>1 673 434</b>			
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	678308	0,36%	2022-12-01	25 756 000	0
Stadshypotek	707405	1,14%	2029-06-30	38 213 331	400 000
Swedbank Hypotek	2858391820	1,94%	2025-10-24	40 000 000	0
Swedbank Hypotek	2858891092	1,75%	2023-03-24	40 000 000	0
Swedbank Hypotek	2859446094	1,73%	2022-09-23	30 000 000	0
Swedbank Hypotek	2950074811	1,91%	2024-02-23	35 000 000	0
Swedbank Hypotek	2950743175	1,95%	2026-08-25	29 500 000	2 000 000
				238 469 331	2 400 000
					Nästa års amortering beräknas uppgå till 2 400 000
					*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld 95 756 000
					Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 98 156 000
					<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 140 313 331</b>
					Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 226 469 331
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt		44 998		0	
Arbetsgivaravgifter		43 697		0	
Mervärdesskatt		51 425		45 229	
Ovriga kortfristiga skulder		6 908		6 908	
		<b>147 028</b>		<b>52 137</b>	

Noter	2022-06-30	2021-06-30
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	264 031	265 579
Ovriga upplupna kostnader	3 105 714	2 240 861
Förutbetalda hyror och avgifter	3 121 744	3 023 128
	<b>6 491 489</b>	<b>5 529 568</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Carl Ramberg

Henrik Carlsson

Håkan Alnebratt

Kågan Karlsson

Ulla Alfredsson

Margareth Lewestam

Marina Ghersetti

Pernilla Ranagården

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mats Lindkvist  
Av föreningen vald revisor

Emil Persson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Blåsut i Göteborg, org.nr. 757200-9285

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Blåsut i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Bostadsrättsförening Blåsut i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Lindqvist  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSBs Brf Blåsut i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HÅKAN ALNEBRATT**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 17:59:46



**PERNILLA RANAGÅRDEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-08 kl. 09:06:13



**HENRIK CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 18:37:05



**CARL RAMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 18:34:49



**ULLA ALFREDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 18:37:58



**KÅGAN KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 20:23:34



**MARGARETH LEWESTAM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 19:09:14



**MARINA GHERSETTI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 18:34:33



**MATS LINDKVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-08 kl. 10:32:21



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-08 kl. 14:14:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSBs Brf Blåsut i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MATS LINDKVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-08 kl. 10:30:33



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-08 kl. 14:12:54



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.