



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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. 2023-12-31.

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

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	HSB-Ledamot	2021-11-12	
Ulla Alfredsson	Ledamot	2020-12-11	
Margareth Lewestam	Ledamot	2020-12-11	
Marina Ghersetti	Ledamot	2017-12-01	
Pernilla Ranagården	Ledamot	2020-12-11	2023-07-01
Henrik Carlsson	Ledamot	2021-12-07	
Maryam Nasirpour	Ledamot	2022-12-27	
Carl Ramberg	Ledamot	2021-12-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maryam Nasirpour, Marina Ghersetti, Henrik Carlsson och Carl Ramberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten inklusive det konstituerande mötet.

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: Maria Linde-Nielsen (sammankallande), Elsie Averlid och Simon Lundqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-24. På stämman deltog 94 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2023-07-01 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 i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-02-07.

Verksamhetsåret 2022-2023 har präglats av ränteoro till följd av bland annat Rysslands angreppskrig mot Ukraina. Föreningens styrelse har fortsatt att arbeta med att utveckla föreningen och genomföra planerat underhåll.

Ekonomiskt har det varit ett tungt år och högre räneteknoster än förväntat, samt höga el-kostnader har gjort att årets resultat inte är så bra som vi i styrelsen önskat. Samtidigt tror vi att de åtgärder som gjorts kommer ge bättre möjligheter att framöver

hålla nere föreningens kostnader.

Arbetet med att lägga om sophantering i föreningen har äntligen avslutats för denna gång.

Under året har en första etapp med hissrenoveringar genomförts och resterande hissar kommer renoveras under nästkommande år. Samtliga hissar skall vara färdiga under 2024 enligt planen där vi också förbättrar säkerheten med nödtelefoner och innerdörrar.

Under året färdigställdes installation av elbilsladdning i de gemensamma garagen enligt plan. Men däremot har installationen av IMD-el försenats då leverantören helt enkelt inte maktat med att få fram materiel. Nu tror vi dock att allt skall komma på plats hösten 2023.

Föreningen har också under året installerat rumstemperaturmätare för att bättre kunna driftoptimera värmestyrningen i föreningen och på så sätt ha kontroll över hur varmt eller kallt det är i lägenheterna.

Under sommaren 2023 installerades digitala informationstavlor i trapphusen som också kan användas för bokning av gästlägenheter och tvättstugor framöver.

I slutet av året kom arbetet med att konvertera vissa lokaler som tidigare varit föreningsexpedition m.m. till smålägenheter för permanent boende. Samt en ny gästlägenhet på Gröna Gatan och en bastu finns sedan i våras för medlemmar att boka.

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. Största underhållsåtgärden förutom vad som nämnts ovan är byte av loftgångsdörrar.

Nedan listas endast åtgärder de senaste 12 åren.

Årtal	Ändamål
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	Fasadförbättring, Blåsutgatan 4,6,8
2020/2021	Fjärrvärmeanslutning
2022/23	Utbyte av loftgångsdörrar
2023	Elbilsladdning alla garageplatser
2023	Ombyggnad av lokal till lägenheter
2023	Digitala informationstavlor i trapphusen
2023- (2024)	Renovering hissar

Ombyggnation av resterande hissar planeras att utföras våren 2024.

Individuell Mätning och Debitering av hushållsel planeras att bli färdigställt under andra halvan av 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 64 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 811 och under året har det tillkommit 90 och avgått 86 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 815.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	195	210	237	242	220
Skuldsättning, kr/kvm	5 873	5 461	5 516	5 569	5 613
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	183	172	148	139	138
Driftskostnad, kr/kvm	543	537	479	457	448
Årsavgifter, kr/kvm	833	805	789	774	759
Totala intäkter, kr/kvm	879	843	809	797	762
Nettoomsättning, tkr	37 984	36 816	35 189	34 112	33 094
Resultat efter finansiella poster, tkr	-915	253	1 617	3 100	-21 090
Soliditet, %	17	18	18	17	17

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 462 796	0	0	7 462 796
Upplåtelseavgifter, kr	26 321 374	0	0	26 321 374
Underhållsfond, kr	18 673 634	0	639 239	19 312 873
S:a bundet eget kapital, kr	52 457 804	0	639 239	53 097 043
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 118 413	252 963	-639 239	1 732 137
Årets resultat, kr	252 963	-252 963	-915 046	-915 046
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 371 376	0	-1 554 285	817 091
S:a eget kapital, kr	54 829 180	0	-915 046	53 914 134

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 060 761 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	2 371 376
Årets resultat, kr	-915 046
Reservation till underhållsfond, kr	-2 700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 060 761
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	817 091

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	817 091

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

		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	37 983 891	36 816 071
Övriga rörelseintäkter	Not 2	403 315	800
Summa rörelseintäkter		38 387 206	36 816 871
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-22 452 574	-22 168 739
Underhållskostnader	Not 4	-2 060 761	-2 750 444
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 276 902	-1 265 251
Personalkostnader	Not 6	-475 630	-405 206
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-7 360 544	-6 178 699
Summa rörelsekostnader		-33 626 412	-32 768 340
Rörelseresultat		4 760 794	4 048 531
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 119	2 761
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-5 678 960	-3 798 329
Summa finansiella poster		-5 675 841	-3 795 568
Årets resultat	Not 10	-915 046	252 963

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 303 612 920	286 233 634
Inventarier	Not 12 288 796	137 950
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 7 498 286	891 240
	<u>311 400 002</u>	<u>287 262 824</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	311 400 502	287 263 324
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 54 472	10 715
Övriga fordringar	Not 16 9 590 907	11 611 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 711 245	1 495 961
	<u>10 356 624</u>	<u>13 118 070</u>
Kassa och bank	1 393 033	1 298 278
Summa omsättningstillgångar	11 749 657	14 416 348
Summa tillgångar	323 150 158	301 679 672

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	33 784 170	33 784 170
Underhållsfond	19 312 873	18 673 634
	<u>53 097 043</u>	<u>52 457 804</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 732 137	2 118 413
Årets resultat	-915 046	252 963
	<u>817 090</u>	<u>2 371 376</u>
Summa eget kapital	53 914 134	54 829 180
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 178 263 841	140 313 331
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 78 192 990	98 156 000
Leverantörsskulder	2 427 754	1 648 186
Skatteskulder	75 166	94 458
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 161 141	147 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 10 115 133	6 491 489
	<u>90 972 184</u>	<u>106 537 161</u>
Summa skulder	269 236 025	246 850 492
Summa Eget kapital och skulder	323 150 158	301 679 672

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%
Stamrening	2,00%
Badrum	2,00%
Elrening	2,50%
Tak och fasader	2,00%
Nya lägenheter	1,33%
Markanläggning	2,00%
Sopkassuner	3,33%
Loftgångsdörrar	3,33%
Bastu/Relax/Gästlägenhet	5,00%
Hissar	3,33%
Elbilsaddning	6,67%
Digitala skärmar	10,00%
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

Övriga 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	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	34 990 404	33 811 543
Hyror	1 329 643	1 383 258
Elintäkter	59 077	3 400
Övriga intäkter	1 604 767	1 617 870
	37 983 891	36 816 071
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	403 315	800
*Varav elstöd	403 315	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 046 976	3 387 398
Reparationer	2 524 768	2 308 597
El	2 112 715	1 860 004
Uppvärmning	4 645 514	4 493 114
Vatten	1 238 013	1 172 444
Sophämtning	742 274	751 432
Övriga avgifter	1 689 603	508 720
Förvaltningsarvoden	1 669 372	1 728 767
Tomträttsavgäld	3 682 186	3 681 907
Övriga driftskostnader	1 101 153	2 276 356
	22 452 574	22 168 739
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	164 461	352 708
VVS	295 125	24 943
El och tele	78 903	407 582
Transport	325 932	0
Byggnad utvändigt	219 432	1 583 735
Markytor	482 703	227 695
Utrustning	494 205	153 782
	2 060 761	2 750 444
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	1 022 552	982 092
Medlemsavgifter	182 436	182 400
Övriga externa kostnader	71 914	100 759
	1 276 902	1 265 251
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	338 100	300 000
Revisorsarvode	12 075	12 000
Löner och andra ersättningar	21 735	20 000
Sociala kostnader	103 720	73 206
	475 630	405 206
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	6 855 038	5 749 775
Markanläggningar	424 685	394 436
Inventarier	80 821	34 488
	7 360 544	6 178 699
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	412	0
Övriga ränteintäkter	2 707	2 761
	3 119	2 761

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	5 287 103	3 794 003
Övriga finansiella kostnader	391 857	4 326
	5 678 960	3 798 329
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-915 046	252 963
Avsättning till underhållsfond	-2 700 000	-3 569 000
Disposition ur underhållsfond	2 060 761	2 750 444
Resultat efter underhållspåverkan	-1 554 285	-565 593

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	331 164 126	331 164 126
Årets investeringar*	23 751 553	0
<i>*Modernisering hissar</i>	7 760 702	0
<i>*Bastu/Relax/Gästlägenhet</i>	3 072 782	0
<i>*Loftgångsdörrar</i>	6 137 786	0
<i>*Mosaikutsmyckning fasad</i>	150 000	0
<i>*Ebilsladdning</i>	5 390 625	0
<i>*Digitala skärmar</i>	1 239 658	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	354 915 679	331 164 126
Ingående ackumulerade avskrivningar	-58 326 445	-52 576 670
Årets avskrivningar	-6 855 038	-5 749 775
Utgående avskrivningar	-65 181 483	-58 326 445
Bokfört värde byggnader	289 734 196	272 837 681
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	16 724 961	14 667 633
Årets investeringar, sopkassuner	907 456	2 057 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 632 417	16 724 961
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 329 008	-2 934 572
Årets avskrivningar	-424 685	-394 436
Utgående avskrivningar	-3 753 693	-3 329 008
Bokfört värde markanläggningar	13 878 724	13 395 953
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	303 612 920	286 233 634
Taxeringsvärde för Majorna 122:10, 123:18, 138:21-23, 138:25, 141:13, 149:9		
Byggnad - bostäder	555 000 000	555 000 000
Byggnad - lokaler	6 755 000	6 755 000
	561 755 000	561 755 000
Mark - bostäder	603 600 000	603 600 000
Mark - lokaler	3 656 000	3 656 000
	607 256 000	607 256 000
Taxeringsvärde totalt	1 169 011 000	1 169 011 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	261 466 300	245 466 300
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	549 261	376 823
Årets investeringar	231 667	172 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	780 928	549 261
Ingående avskrivningar	-411 311	-376 823
Årets avskrivningar	-80 821	-34 488
Utgående avskrivningar	-492 132	-411 311
Bokfört värde	288 796	137 950

Noter	2023-06-30	2022-06-30			
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående balans sophantering	0	1 627 255			
Årets förändring	0	430 073			
Omfört till investering	0	-2 057 328			
Utgående balans	0	0			
Ingående balans IMD	512 250	0			
Årets förändring	888 250	512 250			
Utgående balans	1 400 500	512 250			
Ingående balans elbilsaddning	43 750	0			
Årets förändring	10 659 375	43 750			
Bidrag från Naturvårdsverket	-5 312 500	0			
Omfört till investering, se not 11	-5 390 625	0			
Utgående balans	0	43 750			
Ingående balans lokal till lägenheter	335 240	213 231			
Årets förändring	5 762 546	122 009			
Utgående balans	6 097 786	335 240			
Pågående nyanläggningar	7 498 286	891 240			
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 15 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	54 472	10 715			
	54 472	10 715			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 307 529	11 559 089			
Skattekonto	442 280	52 305			
Övrigt*	5 841 098	0			
*Varav bidrag från Naturvårdsverket gällande elbilsaddning	5 312 500	0			
	9 590 907	11 611 394			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	654 568	1 495 961			
Upplupna intäkter	56 677	0			
	711 245	1 495 961			
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	707405	1,14%	2029-06-30	37 813 331	400 000
Stadshypotek	782925	3,95%	2027-09-30	29 887 500	150 000
Swedbank Hypotek	2858391820	1,94%	2025-10-24	40 000 000	0
*Swedbank Hypote	2858891092	4,44%	2024-03-28	40 000 000	0
*Swedbank Hypote	2950074811	1,91%	2024-02-23	35 000 000	0
Swedbank Hypotek	2950743175	1,95%	2026-08-25	28 000 000	2 500 000
Swedbank Hypotek	2955222571	4,07%	2028-02-25	25 756 000	80 490
Swedbank Hypotek	2955222597	4,07%	2028-02-25	20 000 000	62 500
				256 456 831	3 192 990
Nästa års amortering beräknas uppgå till					3 192 990
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					75 000 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					78 192 990
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					178 263 841
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					240 491 881

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	54 820	44 998
Arbetsgivaravgifter	50 983	43 697
Mervärdesskatt	48 430	51 425
Övriga kortfristiga skulder	6 908	6 908
	161 141	147 028
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	162 250	264 031
Övriga upplupna kostnader	6 455 310	3 105 714
Förutbetalda hyror och avgifter	3 497 573	3 121 744
	10 115 133	6 491 489

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Carl Ramberg

Henrik Carlsson

Håkan Alnebratt

Kågan Karlsson

Margareth Lewestam

Marina Ghersetti

Maryam Nasirpour

Ulla Alfredsson

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

Mats Lindkvist
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Blåsut i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Blåsut i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30 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 revisionsssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Lindkvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 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: 2023-11-03 kl. 07:29:11



HENRIK CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-05 kl. 09:54:58



MARYAM NASIRPOUR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-04 kl. 13:32:06



CARL RAMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 16:43:51



ULLA ALFREDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 11:47:13



KÅGAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 15:09:06



MARGARETH LEWESTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 21:40:51



MARINA GHERSETTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 09:28:50



MATS LINDKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 14:11:03



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 07:42:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 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: 2023-11-06 kl. 14:12:21



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 07:42:26



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.