

Årsredovisning 2018-2019



HSB Bostadsrättsförening Blåsut,
Majorna, Göteborg

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Blåsut**

Organisationsnummer 757200-9285

avger härmed årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-07-01 – 2019-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB:s Bostadsrättsförening Blåsut.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

HSBs Bostadsrättsförening Blåsut i Göteborg är ett privatbostadsföretag, en "äkt bostadsrättsförening", som har till huvudsyfte att tillhandahålla bostäder åt medlemmarna. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen omfattar följande fastigheter:

Majorna 122:10 (Blåsutgatan 1-7, 154, lägenheter, 1 lokal),

Majorna 123:18 (Gröna Gatan 41-71, Jaegerdorffsplatsen 1, Karl Johansgatan 100, 220 lägenheter, 27 lokaler),

Majorna 138:21 (Blåsutgatan 6-8, 56 lägenheter, 2 lokaler),

Majorna 138:22 (Blåsutgatan 4, 28 lägenheter),

Majorna 138:23 (Blåsutgatan 2, 24 lägenheter, 1 lokal),

Majorna 138:25 (Kabelgatan 15, 33 lägenheter).

Majorna 141:13 (Gröna Gatan 32, 33 lägenheter, 1 lokal),

Majorna 149:9 (Blåsutgatan 10-12, 30 lägenheter),

Sammanlagt alltså 578 lägenheter och 32 lokaler.

MÅL

Brf Blåsut ska vara en välskött och attraktiv förening. Den ska erbjuda medlemmarna hög kvalitet i sitt boende. Fastigheterna och allmänna utrymmen ska hållas i gott skick och tillhörande grönområden ska skötas och vårdas på bästa sätt. Resultatet ska vara nöjda och trygga medlemmar som bor i eftersökta bostäder.

Strategier för att uppnå föreningens mål

- att arbeta för en god boendemiljö genom att förvalta, underhålla och förädla föreningens fastigheter och därmed också bidra till att säkerställa värdet av lägenheterna.
- att planera och genomföra periodiska underhållsåtgärder i enlighet med föreningens underhållsplan. Planen uppdateras och revideras årligen.
- att kort- och långsiktigt arbeta med trygghetsfrågor som skalskydd, passagesystem, belysning, brandskydd och bevakning.
- att minska föreningens energikonsumtion genom bättre energihushållning - bl.a. genom energisnål belysning, effektivare styrning och övervakning av fjärrvärme och fläktsystem.
- att vårda, sköta och utveckla föreningens utemiljöer - huvudsakligen gårdarna - till gagn för boende, besökare och förbipasserande.

- att regelbundet informera medlemmarna om pågående och planerade aktiviteter och inte minst viktigt vara lyhörda för medlemmarnas önskemål. Tillgängliga kanaler är Blåsutbulletinen, e-post, hemsida, informationsmöten och anslagstavlor. För kommunikation mellan medlemmar har också upprättats en Facebookgrupp.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under året har stambyte med badrumsrenovering avslutats. Samtidigt med stambytet har all el i lägenheter och lokaler bytts ut mot 3-fas och gamla elcentraler ersatts med nya. Nu har föreningen helt nya avlopps- och vattenstammar, ny badrumsutrustning, nya tät- och ytskikt samt säker el i alla lägenheter och gemensamma utrymmen.

Flertalet av de lokaler föreningen kunnat disponera om till evakueringslägenheter under stambytet är nu uthyrda på gängse kontrakt. Styrelsen överväger att omvandla ett par andra lokaler till smålägenheter för permanent boende. De evakueringsbodar som stått vid Blåsutgatan 10-12 är sålda. En del återställningsarbeten återstår.

Takfläktarna på flertalet hus har nått sin maxålder och flera av dem har bytts ut i samband med den obligatoriska ventilationskontrollen som gjordes efter respektive stamrenoveringsomgång.

Som ett led i säkerhetsarbetet i föreningen har förvaltaren löpande kontrollerat att antalet redovisade tag-brickor stämmer med det antal som finns utkvitterat i systemet. De tag-brickor som inte kunnat redovisas har spärrats.

Arbetet med installation av porttelefon och tag-lås på våra portar fortgår. Kabelgatan, Blåsutgatan och Gröna Gatan 32 blev klara redan föregående verksamhetsår. Hösten 2019 ska entréerna på Gröna Gatan 40- och 60-gårdarna få porttelefoner med tag-lås. Också vissa gemensamhetsutrymmen kommer att förses med modernare lås.

Fjärrvärmekulvertarna på Blåsut- och Kabelgatan orsakar stora värmeförluster och skulle, enligt tidigare underhållsplan, snart krävt underhåll i mångmiljonklassen. Styrelsen valde istället i slutet av verksamhetsåret att skriva avtal med Göteborg Energi om att "primäransluta" de åtta undercentralerna i denna del av föreningen. När installationerna är klara våren 2020 bör föreningen få betydligt sänkta värmekostnader och slippa underhållet av och riskerna med långa värmekulvertar.

UNDERHÅLLSPLAN

Föreningens underhållsplan revideras och uppdateras inför varje budgetår. Vissa projekt har senarelagts medan andra har flyttats fram. Planen ligger till grund för budget- och prognosarbetet (5- och 10-årsprognoser) och visar också på kommande kapitalbehov.

Föreningens hissar byts/renoveras om och när behov uppstår. Stambytet medförde extra hård påfrestning på hissarna och inspektion och service av hissarna görs nu

efter avslutat stambyte.

Föreningen har tvingats lägga in renovering av fasader på Blåsutgatan 4 – 8 tidigt i underhållsplanen. Troligen måste tätskikten till de två underjordiska garagen på Gröna Gatan också åtgärdas inom kort.

Redan för tio år sedan hade dåvarande styrelse långt framskridna planer på att lägga om avfallshanteringen i föreningen: Sopnedkasten skulle stängas, matavfall sorteras ut, annan återvinning underlättas, arbetet för fastighetssköterna minska, arbetsmiljön förbättras, risken för lukt och skadedjur minska och ekonomin förbättras. Arbetet kom dock att skjutas på framtiden för att inte konkurrera med stambytesprojektet. Nu föreslås emellertid stämman besluta att under 2020 samla merparten av avfallshanteringen till större behållare på två platser i föreningen.

Hobbylokalen på Gröna Gatan kommer under verksamhetsåret att göras tillgänglig.

BOENDEFRÅGOR

NABO

Brf Blåsut är en stor förening och som i alla bostadsrättsföreningar finns det sociala problem som kan vara svåra att hantera för styrelsen. Föreningen har ett avtal med NABO (Närområdesassistent i bostadsrättsföreningarna) som har en unik kompetens när det gäller att hjälpa styrelser och medlemmar med att ta hand om svåra och känsliga problem i föreningen. NABO har haft en viktig funktion att fylla i samband med stambytet.

Gemensamma lokaler för medlemmarna

Föreningslokalen "Festblåsan" och övernattningslägenheten kan nu åter användas av medlemmarna på avsett sätt. Föreningslokalen har fullt utrustat kök som kan hyras för fester och sammankomster. Den kan också utnyttjas som övernattningslägenhet. Den mindre övernattningslägenheten är utrustad med två våningssängar.

Gröna Blåsut

Gröna Blåsut är en intressegrupp i föreningen som arbetar med att försköna föreningens utemiljöer. Man planerar och organiserar städ- och planeringsdagar i föreningen. Gruppen är också remissinstans när det gäller större markarbeten och en ledamot av styrelsen fungerar som kontaktperson med gruppen. Årets verksamhet har varit begränsad på grund av de stora arbeten som pågått i föreningen, men i april genomfördes en så kallad städdag. Gröna Blåsut har också varit engagerad i den utökade verksamheten med pallkrageodling.

INFORMATIONSKANALER

Hemsida (www.brfblasut.se). Hemsidan innehåller bl.a. stadgar, trivselregler och aktuell information om projekt. Där finns även årsmötesprotokoll och årsberättelser och kortfattad information om tidigare renoveringar i föreningen. Från sidan kan man göra felanmälan.

Blåsutbulletinen är föreningens nyhetsbrev som publiceras efter varje styrelsemöte och föreningsstämma. Den finns att läsa på hemsidan och kommer att skickas digitalt till dem som har lämnat sin e-postadress till förvaltaren. Den finns tills vidare också i pappersformat i varje entré.

Anslagstavlor. Dessa används för att snabbt få ut specifik information.

Facebookgruppen Brf Blåsut (sluten) startade under året. Den är inte en informationskanal för styrelsen, utan används för kommunikation mellan medlemmarna kring vår förening, våra hem, vårt område och vad vi kan hjälpa varandra med.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Som framgått ovan består föreningen av 8 fastigheter (11 flerfamiljshus) med adress Blåsutgatan, Kabelgatan, Gröna Gatan, Karl Johansgatan och Jaegerdorffsplatsen. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har 578 lägenheter. Den totala lägenhetsytan är 41 998 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

I de totalt 32 lokalerna inräknas festlokal och gästlägenhet, föreningsexpedition och 13 så kallade "kommersiella lokaler" samt 16 förråd. Den totala ytan för kommersiella lokaler är 1.567 kvm. Den kommersiella ytan hyrs ut till marknadsmässiga hyror.

Under året har 53 lägenheter överlåtits och vid verksamhetsårets början hade föreningen 795 medlemmar samt vid verksamhetsårets slut 799 medlemmar.

I flertalet av bostadsrätterna ingår garageplats. Förutom dessa disponerar föreningen över 28 garageplatser och 24 parkeringsplatser, som hyrs ut till medlemmar och till hyresgäster i föreningens kommersiella lokaler. Dessutom har föreningen 22 avgiftsbelagda gästparkeringsplatser på Blåsutgatan.

Fastigheterna står på ofri grund. Föreningen arrenderar marken av Göteborgs kommun och betalar årlig tomträttsavgäld. Föreningen innehar 8 tomträtter samt 1 arrendeavtal med löptider på 10 - 20 år. Sex tomträttsavtal förfaller år 2024-2025 och två ett 2028-2029. Av de avgifter som medlemmarna betalat in under verksamhetsåret 2018-2019 har 3.629.000 kronor (= 11,4 %) gått till arrendeavgifter. I samband med omförhandling blir alla avtal 10-åriga. Avgälderna ser ut att komma att höjas kraftigt i samband med omförhandling. Hur mycket vet man ännu inte, men styrelsen planerar årliga höjningar av årsavgifterna för att föreningen ska ha en god beredskap inför 2024-2029.

Förvaltning och löpande underhåll

Föreningen har avtal med HSB Göteborg gällande administrativ förvaltning, fastighetsskötsel, felanmälan och underhållsplanering. Den tekniska förvaltningen och lokalvården utförs av PLL Fastighetsförvaltning.

cl

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-15. I stämman deltog 93 röstberättigade.

Styrelse och suppleanter

Dan Öjvind Gasstorp	ordförande
Lena Björneld	vice ordförande
Eva Andersson	sekreterare
Bosse Hermansson	ledamot
Marina Ghersetti	ledamot
Reza Ghasemi	ledamot
Michael Alvander	ledamot
Linda Caraza-Eriksson	ledamot
Lisa Stevik	ledamot
Klas Sjödel	HSB-ledamot

Tidigare ordföranden Bengt Löfquist var adjungerad till styrelsen till och med marssammanträdet.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2019 är Dan Öjvind Gasstorp, Lena Björneld, Bosse Hermansson, Marina Ghersetti och Reza Ghasemi

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden och genomfört en planeringskonferens. Ledamöterna har varit engagerade i egna ansvarsområden och deltagit i såväl interna som externa arbets- och planeringsmöten och byggmöten med föreningens entreprenörer.

Under året har nya medlemmar vid två tillfällen bjudits in till information. Det har också hållits möten om (pallkrage-)odling respektive cykelförvaring. På Lucia genomfördes en fest på Hotell Kusten med bland annat Luciatåg från Brunnsbo musikklasser.

Styrelsen är representerad på regelbundna möten med fastighetsförvaltaren. Varje vecka, utom på sommar- och juluppehåll, har styrelsemedlem deltagit vid ordinarie jouröppethållning på expeditionen.

Styrelsen arbetar med egen kompetensutveckling genom att delta i relevanta kurser i HSB:s regi och genom erfarenhetsutbyte med andra föreningar.

Firman har tecknats av Eva Andersson, Lena Björneld, Dan Öjvind Gasstorp och Marina Ghersetti, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Mats Lindkvist med Gunilla Edin som suppleant valda av stämman 2018 samt BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB Göteborgs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Michael Alvander, Dan Öjvind Gasstorp och Marina Ghersetti och med övriga ledamöter som

suppleanter; detta enligt beslut på konstituerande styrelsemöte 2018.

Valberedning

Valberedning som valts av stämman har utgjorts av Katja Finger Avenstam, ordförande, samt Patrik Nordin och Anahid Khaneie.

Arvoden

Arvodet för styrelsen, som enligt beslut av 2018 års föreningsstämma uppgår till 7 basbelopp (prisbasbelopp 2019 = 46 500), kommer att fördelas mellan ledamöter och suppleanter i enlighet med rådande fördelningsprincip (fast arvode samt mötesersättning).

Revisorernas arvode uppgår till 12 000 kronor att fördelas dem emellan. Valberedningens totala arvode är 20 000 kronor.

EKONOMI

Brf Blåsuts ekonomi har under de senaste åren påverkats av två stora projekt – stambyte med badrumsrenovering samt renovering av vissa fasader och tak på Gröna Gatan. Det är framförallt räntekostnader som ökat i samband med finansieringen av projekten. Projekten har slutförts under räkenskapsåret.

Årets resultat visar på ett underskott med 21,1 miljoner kronor före disposition ur och avsättning till underhållsfonden. Efter de bokföringsmässiga transaktionerna som inbegriper en nettodisposition på 21,8 miljoner kronor ur underhållsfonden uppgår resultatet till 0,7 miljoner kronor.

Belåning

Föreningens belåningsgrad (d.v.s. lån i förhållande till byggnadernas samlade taxeringsvärde) är ca 49%. Lånen finns hos Nordea och Swedbank. Fördelningen av obundna (med rörlig samt 3 mån ränta) och bundna lån är ca 27% respektive 73% och genomsnittsräntan per 2019-06-30 var 1,57 %.

Avskrivningar

Fastigheter, inventarier och maskiner skrivs av enligt plan och i enlighet med god redovisningssed. Föreningen skriver av enligt regelverket K3 komponentavskrivning.

Skatt och avgifter

Den kommunala fastighetsavgiften är 1 377 kronor per lägenhet 2019. Föreningens kommersiella lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Förvaltning

Förvaltning och placering av föreningens likvida medel såväl som upphandling av nya lån har skett i nära samråd med och administrerats av HSB Göteborg.

Nyckeltal

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Värme/m ² (boarea)	95	102	104	94	95
El/ m ²	28	25	22	20	21
Vatten/ m ²	21	23	27	28	25
Sophämtning/ m ²	14	14	14	13	14
Taxeringsvärde – byggnader (tkr)	503 096	409 798	409 798	409 798	352 348
Bokfört värde – byggnader (tkr)	287 692	83 084	84 866	87 349	84 365
Lån (tkr)	245 072	195 474	130 876	71 278	51 594
Lån/ m ² bostadsyta	5 839	4 657	3 118	1 698	1 237
Belåningsgrad (lån/tax värde byggnad)	48,71%	47,70%	31,94%	17,39%	14,64%

Resultat och ställning (TSEK)

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	33 094	32 399	31 044	29 605	28 490
Resultat efter finansiella poster	-21 090	8 084	7 017	6 059	-5 029
Balansomslutning	300 907	277 134	201 844	136 194	99 103
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/ m ²	759	759	722	688	646
Fond för yttre underhåll	6 952	28 776	18 391	13 671	19 440

Årsavgifter

Enligt föreningens 5-årsprognos och finansieringsplan inför stambytet skulle avgiften ha höjts med 5 - 6 % den 1 januari 2019. Styrelsen har beslutade emellertid att höjningen inte behövde genomföras då. Istället genomfördes en mindre höjning med 2% från 1 juli 2019. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 774 kronor per kvadratmeter boyta.

Förändringar av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 462 796	0	0	7 462 796
Upplåtelseavgifter	26 321 374	0	0	26 321 374
Fond för yttre underhåll	28 775 568	0	-21 823 511	6 952 057
S:a bundet eget kapital	62 559 738	0	-21 823 511	40 736 227
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	304 952	8 083 640	21 823 511	30 212 103
Årets resultat	8 083 640	-8 083 640	-21 089 557	-21 089 557
S:a ansamlad vinst/förlust	8 388 592	0	733 954	9 122 546
S:a eget kapital	70 948 330	0	-21 089 557	49 858 774

*Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 2 500 000 kronor samt disposition ur underhållsfond med 24 323 511 kronor.

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt de stadgar som antogs 2017-11-16 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	30 212 103
Årets resultat	<u>-21 089 557</u>
	9 122 546

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	9 122 546
---------------------	-----------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

**Hsbs Brf Blåsut i Göteborg**

		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	33 094 229	32 399 413
Övriga rörelseintäkter	Not 2	199 072	213 398
Summa rörelseintäkter		33 293 301	32 612 811
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-18 405 828	-17 639 541
Underhållskostnader	Not 4	-24 323 511	-158 708
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 157 442	-1 095 998
Personalkostnader	Not 6	-475 240	-426 607
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-6 383 038	-2 694 034
Summa rörelsekostnader		-50 745 059	-22 014 888
Rörelseresultat		-17 451 758	10 597 922
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 216	2 804
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 640 015	-2 517 086
Summa finansiella poster		-3 637 799	-2 514 282
Årets resultat	Not 10	-21 089 557	8 083 640

Q8

**Hsbs Brf Blåsut i Göteborg****Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 291 422 078 86 970 616

Inventarier

Not 12 0 10 431

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 0 174 769 121

291 422 078 261 750 168*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

Andra långfristiga fordringar

Not 15 52 464 148 70452 964 149 204

Summa anläggningstillgångar

291 475 042 261 899 372**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 16 11 620 7 305

Övriga fordringar

Not 17 7 433 496 13 165 742

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 18 1 369 592 1 876 9258 814 708 15 049 972

Kassa och bank

617 531 184 222

Summa omsättningstillgångar

9 432 239 15 234 194**Summa tillgångar****300 907 281 277 133 566**

al

**Hsbs Brf Blåsut i Göteborg****Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

33 784 170

33 784 170

Underhållsfond

6 952 057

28 775 568

40 736 227

62 559 738

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

30 212 103

304 952

Årets resultat

-21 089 557

8 083 640

9 122 546

8 388 592

Summa eget kapital

49 858 774**70 948 330****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

243 170 633

195 072 369

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 20

1 901 736

401 736

Leverantörsskulder

1 333 325

6 565 495

Skatteskulder

35 497

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

129 173

124 908

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

4 478 143

4 020 727

7 877 874

11 112 866

Summa skulder

251 048 507**206 185 235****Summa Eget kapital och skulder****300 907 281****277 133 566**

cd



Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 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	1,28%
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%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

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 sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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 22 % 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.



Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	31 858 338	31 087 866
	Hyror	1 034 485	1 083 679
	Övriga intäkter	201 406	227 868
		33 094 229	32 399 413
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Ersättning fjärrvärme Marieberg	170 195	186 534
	Övriga intäkter	28 877	26 864
		199 072	213 398
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokaltvård	3 774 332	3 746 208
	Reparationer	1 225 104	1 147 572
	El	1 167 694	1 066 660
	Uppvärmning	3 986 153	4 280 340
	Vatten	878 089	956 451
	Sophämtning	601 399	574 983
	Övriga avgifter (kabeltv och försäkring)	389 302	383 202
	Förvaltningsarvoden	1 992 592	1 762 408
	Tomträttsavgäld	3 629 137	3 054 369
	Övriga driftskostnader	762 026	667 348
		18 405 828	17 639 541
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	21 170 933	0
	VVS	634 552	86 411
	El och tele	2 206 174	9 000
	Byggnad utvändigt	86 548	3 406
	Markytor	151 638	41 850
	Styr och övervakning	56 610	18 041
	Utrustning	17 056	0
		24 323 511	158 708
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	892 166	852 036
	Medlemsavgifter	179 400	179 400
	Övriga externa kostnader	85 876	64 562
		1 157 442	1 095 998

e



Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	325 500	289 000
	Revisorsarvode	12 000	8 000
	Löner och andra ersättningar	44 955	40 883
	Sociala kostnader	89 910	86 099
	Kurser och konferenser	2 875	2 625
		475 240	426 607
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	6 216 449	2 519 962
	Markanläggningar	156 158	156 158
	Inventarier	10 431	17 914
		6 383 038	2 694 034
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	2 216	2 804
		2 216	2 804
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 637 617	2 515 926
	Räntekostnader kortfristiga skulder	113	0
	Övriga finansiella kostnader	2 285	1 160
		3 640 015	2 517 086
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-21 089 557	8 083 640
	Förslag till avsättning underhållsfond	-2 500 000	-5 569 000
	Förslag till disposition underhållsfond	24 323 511	158 708
	Resultat efter underhållspåverkan	733 954	2 673 348

cd



Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter	2019-06-30	2018-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	133 373 039	132 634 280
Utrangering	-15 914 883	0
Årets investeringar	210 824 069	738 759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	328 282 225	133 373 039
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 288 644	-47 768 682
Utrangering	15 914 883	0
Årets avskrivningar	-6 216 449	-2 519 962
Utgående avskrivningar	-40 590 210	-50 288 644
Bokfört värde byggnader	287 692 015	83 084 395
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	6 182 619	6 182 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 182 619	6 182 619
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 296 398	-2 140 240
Årets avskrivningar	-156 158	-156 158
Utgående avskrivningar	-2 452 556	-2 296 398
Bokfört värde markanläggningar	3 730 063	3 886 221
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	291 422 078	86 970 616
Taxeringsvärde för Majorna 122:10, 123:18, 138:21-23, 138:25, 141:13 och 149:9		
Byggnad - bostäder	497 000 000	404 600 000
Byggnad - lokaler	6 096 000	5 198 000
	503 096 000	409 798 000
Mark - bostäder	573 800 000	333 800 000
Mark - lokaler	3 530 000	2 727 000
	577 330 000	336 527 000
Taxeringsvärde totalt	1 080 426 000	746 325 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	376 823	376 823
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	376 823	376 823
Ingående avskrivningar	-366 392	-348 478
Årets avskrivningar	-10 431	-17 914
Utgående avskrivningar	-376 823	-366 392
Bokfört värde	0	10 431
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	174 769 121	92 909 194
Stamrenovering samt el	58 655 769	75 641 857
Tak samt fasader	1 324 023	6 218 070
Under året kostnadsfört	-23 924 844	0
Under året aktiverat	-210 824 069	0
	0	174 769 121
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 15 Andra långfristiga fordringar		
Fordran för tillägg för utbyggnad av balkonger	52 464	148 704

cd



Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter		2019-06-30	2018-06-30		
Not 16 Kundfordringar	Hyres och avgiftsfordringar	11 620	7 305		
		11 620	7 305		
Not 17 Övriga fordringar	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	7 298 595	13 062 721		
	Skattefordringar	0	4 633		
	Skattekonto	134 901	98 388		
		7 433 496	13 165 742		
Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Förutbetalda kostnader	1 299 497	1 768 534		
	Upplupna intäkter	70 095	108 391		
		1 369 592	1 876 925		
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788864031	0,96%	2019-09-04	10 756 000	0
Nordea	39788896014	0,75%	2019-07-14	15 000 000	0
Nordea	39788909078	0,71%	2019-09-27	39 316 369	401 736
Swedbank	2858391820	1,94%	2025-10-24	40 000 000	0
Swedbank	2858891092	1,75%	2023-03-25	40 000 000	0
Swedbank	2859446094	1,73%	2022-09-23	30 000 000	0
Swedbank	2950074811	1,91%	2024-02-23	35 000 000	0
Swedbank	2950743175	1,95%	2026-08-25	35 000 000	1 500 000
				245 072 369	1 901 736
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					243 170 633
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					235 563 689
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				245 466 300	210 466 300

cd



Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter	2019-06-30	2018-06-30
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 901 736	401 736
Not 21 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	5 418	0
Arbetsgivaravgifter	2 955	0
Mervärdesskatt	41 892	46 000
Övriga kortfristiga skulder	78 908	78 908
	129 173	124 908
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	297 228	277 161
Övriga upplupna kostnader	1 490 541	1 123 264
Förutbetalda hyror och avgifter	2 690 374	2 620 302
	4 478 143	4 020 727

Göteborg 7 / 10 2019
Bo Hermansson
Dan Ojvind Gassorp
Eva Andersson
Klas Sjödel
Lena Björneld
Linda Caraza-Eriksson
Lisa Stevik
Marina Ghersetti
Michael Alvander
Reza GhasemiVår revisionsberättelse har 2019-10-09 avgivits beträffande denna årsredovisning
Mats Lindkvist

Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåsut i Göteborg för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisor 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

ca

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 Brf Torpaterassen i Göteborg för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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 den 9 / 10 2019



Carina Eriksson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Mats Lindkvist

Av föreningen vald revisor