

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Blåsut**

Organisationsnummer 757200-9285

avger härmed årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-07-01 – 2021-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB:s Bostadsrättsförening Blåsut i Göteborg 2020-2021.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

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.

Styrelsen är i vår förening primärt en strategisk och beslutsfattande församling. Merparten av löpande arbete sköts av anlitade entreprenörer och samordnas av den anlitade förvaltaren.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER VERKSAMHETSÅRET

Verksamhetsåret har, liksom våren 2020, präglats av den pandemi, som Coronaviruset Covid-19 orsakat. I föreningen har rådgivning om åtgärder för att hindra smittspridning, ändrade rutiner för fastighetsskötares och hantverkare s besök i medlemmarnas lägenheter, begränsat öppethållande på expeditionen, ändrade mötesformer och andra sätt att kommunicera präglat verksamheten. Dock verkar permitteringar och uppsägningar inte ha lett till betalningssvårigheter bland våra medlemmar och priserna på bostadsrätter har fortsatt att stiga.

Också under detta verksamhetsår har det stora stambytes- och el-saneringsprojektet som slutfördes 2019 krävt uppföljning, injusteringar och garantiåtgärder.

För några av de lokaler som under stambytet disponerades av entreprenören och som tillfällig föreningsexpedition har erhållits bygglov för ombyggnad till smålägenheter för permanent boende. Bygglovet tillåter en liknade ombyggnad av nuvarande föreningsexpedition och ett angränsande utrymme. Extrastämman i juni behandlade dessa frågor och biföll styrelsens förslag.

Det stora projektet att ersätta de gamla fjärrvärme-kulvertarna på Blåsut- och Kabelgatan med så kallad primäranslutning av de åtta undercentralerna i denna del av föreningen slutfördes under hösten. Tyvärr kvarstod visst injusteringsarbeten och flera av de berörda lägenheterna hade problem med värmen långt efter det att eldningssäsongen dragit igång hösten 2020.

Den gruppanslutning till Telias bredband som stämman beslutade om 2019 blev något försenad på grund av pandemin. Under hösten kunde dock felande fiberportar ersättas och lägenhetsnäten byggas ut. Genom omfattande arbetsinsatser av styrelseledamöter delades i januari nya routrar och TV-boxar ut till medlemmarna, på ett ur smittskydds-synpunkt någorlunda säkert sätt, ut och i slutet på månaden togs det nya bredbands- och TV-nätet i bruk. Till övervägande del utan några större problem.

Arbetet med att lägga om sophantering i föreningen och ordna möjligheter att skilja ut matavfall inleddes under verksamhetsåret. Av olika praktiska skäl kunde behållare under mark öppnas på Blåsutgatan först efter sommaren. Kompletterande utredning för att minska avstånden och öka tillgängligheten har inletts och arbete pågår för att göra vissa justeringar i enlighet med utredningens förslag.

Renovering av gavelfasader på Blåsutgatan 4 – 8 genomfördes under hösten 2020. Takfläktarna på flertalet hus har nått sin maxålder och kommer succesivt att bytas ut i samband med lagstadgad ventilationskontroll och i linje med underhållsplanen.

Sommaren 2020 upplevde många i vår förening bekymmer med aggressiva måsfåglar. Från våren 2021 har vi avtal med Anticimex, som regelbundet försäkras sig om att måsar och andra fåglar inte bygger bon på våra tak. Vi har också slutit avtal om rättbekämpning vid Blåsutgatan 10 – 12.

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.

I underhållsplanen för de närmaste verksamhetsåren ligger omfattande invändig målning och uppfräschning av trapphus, tvättstugor och liknande gemensamma utrymmen.

I budget ligger också utbyte av entrépartier till lägenheterna i loftgångshuset på Blåsutgatan. Antagligen leder det till att brevinkasten ersätts av postboxar i trapphusen.

Fortfarande pågår undersökningar av hur akut det är att tätskikten till de två underjordiska garagen på Gröna Gatan och till garagen vid Blåsutgatan 3 – 5 åtgärdas. Arbetena på Gröna Gatan är också beroende av hur sophantering utformas.

BOENDEFRÅGOR

NABO.

HSB 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.

Gemensamma lokaler för medlemmarna.

Föreningslokalen Festblåsan och övernattningslägenheten på Blåsutgatan 6 kan nu bokas antingen via hemsidan eller via förvaltaren. Föreningslokalen har fullt utrustat kök och kan hyras för fester och sammankomster. I Coronatider har den använts som bas för gårdsfester. Festblåsan kan också utnyttjas som övernattningslägenhet. Den mindre övernattningslägenheten är utrustad med två våningssängar.

Våren 2020 togs hobbyrummet på Gröna Gatan 65 i bruk; tills vidare bokas det genom förvaltaren. På grund av pandemin har mer organiserade aktiviteter inte kunnat genomföras.

Gröna Blåsut är en intressegrupp i föreningen som arbetar med att försköna föreningens utemiljöer. Gruppen är också remissinstans när det gäller större markarbeten och en ledamot av styrelsen fungerar som kontaktperson med gruppen. Gröna Blåsut har också i år organiserat verksamheten med pallkrageodling. Trots pandemin har trädgårdsdagar kunnat genomföras både i höst och i vår.

INFORMATIONSKANALER

Hemsidan www.brfblasut.se innehåller bl.a. stadgar, trivselregler och aktuell information om projekt. Där finns även årsmötesprotokoll och årsberättelser. Från webbplatsen kan man göra felanmälan. Det pågår arbete med att göra om hemsidan, bland annat för att göra den lättare att använda med mobiltelefon. Den nya hemsidan lanserades under tidig höst 2021.

Blåsutbulletinen är föreningens nyhetsbrev som publiceras efter varje styrelsemöte och föreningsstämma. Den finns att läsa på hemsidan och finns i pappersformat i varje entré.

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

Facebookgrupp. Detta är ingen officiell kommunikationskanal mellan medlemmar och styrelse utan tänkt att vara ett forum för medlemmar kring vår förening, våra hem, vårt område och vad vi kan hjälpa varandra med. Gruppen har nära 400 medlemmar.

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 ca 41 998 kvm och den totala ytan för kommersiella lokaler är cirka 1 400 kvm.

Föreningens 578 lägenheter fördelar sig enligt följande:

- 1 r o k - 64 lägenheter
- 2 r o k - 218 lägenheter
- 3 r o k - 214 lägenheter
- 4 r o k - 46 lägenheter
- 5 r o k - 36 lägenheter

Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter. Den kommersiella ytan hyrs ut till marknadsmässiga hyror. Under året har 78 lägenheter överlåtit och vid verksamhetsårets slut hade föreningen 820 (810) medlemmar.

I flertalet av bostadsrätterna ingår garageplats. Förutom dessa har föreningen 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 och 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 2025-2026 och två 2028-2029. Av de avgifter som medlemmarna betalat in under verksamhetsåret 2020-2021 har 3.7mkr,- (=10%) gått till arrendeavgifter. I samband med omförhandling blir alla avtal 10-åriga. Avgifterna ser ut att komma att höjas kraftigt i samband med omförhandling. Hur mycket vet man ännu inte, men styrelsen föreslår årliga höjningar av årsavgifterna för att föreningen ska ha en god beredskap inför 2025-2029.

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.

Både avtalet om fastighetsskötsel och det om förvaltningen upphandlades under 2020 i konkurrens, men samma parter fortsatte från den 1 oktober 2020.

FÖRENINGSPRÅG**Ordinarie föreningsstämma/omröstning.**

På grund av pandemin genomfördes ordinarie föreningsstämma som en medlemsomröstning, som räknades samman och protokollfördes den 26 november 2020. I röstningen deltog 125 röstberättigade.

På grund av tidsbrist och några småfel i omröstningsformuläret bordlades samtliga motioner till en senare stämma, vilket inte hindrat styrelsen att arbeta vidare med en del av förslagen.

Styrelse:

Håkan Alnebratt	Ordförande
Dan Öjvind Gasstorp	vice ordförande
Marina Ghersetti	sekreterare
Ulla-Britt Alfredsson	ledamot
Linda Caraza	ledamot
Rebecca Jones	ledamot
Margareth Lewestam	ledamot
Pernilla Ranagården	ledamot
Klas Sjödel	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2021 är Dan Öjvind Gasstorp, Marina Ghersetti och Rebecca Jones.

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

Under våren inrättades ett arbetsutskott bestående av Dan Öjvind Gasstorp, Håkan Alnebratt och Pernilla Ranagården. Arbetsutskottet har minst en gång i månaden haft planeringsmöte med någon av förvaltarna. Också under hösten var styrelsen representerad på regelbundna möten med någon av fastighetsförvaltarna.

En styrelsemedlem har funnits tillgänglig vid tiden för ordinarie kvällsöppethållande på expeditionen, men tyvärr har expeditionstiden, av smittskyddsskäl, under större delen av året fått ersättas av utökad telefontid.

Styrelsens arbete med egen kompetensutveckling genom att delta i kurser i HSB:s regi och genom erfarenhetsutbyte med andra föreningar har något begränsats av pandemin, men bådadera har förekommit som webinarier och videokonferenser.

Firman har tecknats av Michael Alvander (t.o.m 2020-11-26), Linda Caraza (t.o.m 2020-12-07), Dan Öjvind Gasstorp, Marina Ghersetti, Håkan Alnebratt (fr.o.m 2020-12-08) och Pernilla Ranagården (fr.o.m 2020-12-08), två i förening.

Tyvärr har personliga möten med nya medlemmar fått ställas in på grund av Coronasmittorisken.

Till lucia lyckades vi engagera en musikalartistklass från Balettakademien, som i ett närmast magiskt luciatåg från Gröna Gatan till Kabelgatan och åter, via Blåsutgatan, spred sin skönsång. Många medlemmar stod på sina balkonger, öppnade sina fönster eller kom ut för att insupa atmosfären på behörigt avstånd.

Revisorer har varit Mats Lindkvist med Lena Björneld som suppleant valda av stämman 2020 samt BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund. Lena Björneld avsåg sig uppdraget sommaren 2021.

Föreningens representanter i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Ulla Alfredsson, Margareth Lewestam och Pernilla Ranagården med övriga ledamöter som suppleanter; detta enligt beslut på konstituerande styrelsemöte 2020.

Valberedning, som valts av stämman, har utgjorts av Patrik Nordin, ordförande, och Kalle Bäck, ledamot.

Arvodet.

Arvodet för styrelsen, som enligt beslut av föreningsstämman uppgår till 325 000, kommer att fördelas mellan ledamöterna i enlighet med rådande fördelningsprincip.

Revisorernas arvode uppgår till 12 000 att fördelas dem emellan.

Valberedningens totala arvode är 20 000 kronor.

Extra stämma/omröstning.

Pandemiläget tillät heller inte våren 2021 att vi samlades till extrastämma eller informationsmöte. Istället anordnades åter en medlemsomröstning, som räknades samman och protokollfördes den 10 juni 2021. Inför omröstningen anordnades ett så kallat webinarium med ett trettiotal deltagare. Därtill erbjöds medlemmarna att skicka eller lämna in frågor, som dels besvarades direkt till frågeställaren, dels (i några fall av allmänt intresse) kommenterades på hemsidan.

Stämman beslöt att godkänna styrelsens framställningar

- om individuell mätning och debitering av el (IMD-el), d.v.s att föreningen gör en gemensam upphandling av el, att nätavgifterna för varje lägenhet försvinner och debiteringen av hushållselen en gång i kvartalet görs tillsammans med årsavgiften,

- om att utreda och låta upphandla en laddinfrastruktur för föreningens garageplatser och för några gästparkeringsplatser,
- om att låta bygga om lokaler på Gröna Gatan 41 och 59 till bostäder och föreningslokal, helt eller delvis enligt beviljat bygglov, och
- om åtgärder med anledning av motioner till årsstämman 2020.

EKONOMI

Årets resultat visar på ett överskott med 1,6 miljoner kronor före disposition ur och avsättning till underhållsfonden. Efter de bokföringsmässiga transaktionerna som inbegriper en nettoavsättning på 0,9 miljoner kronor till underhållsfonden uppgår resultatet till 0,7 miljoner kronor vilket framgår av not 10.

Belåning

Föreningens belåningsgrad (d.v.s. lån i förhållande till byggnadernas samlade taxeringsvärde) är ca 48%. Lånen finns hos Handelsbanken och Swedbank. Samtliga lån har bunden ränta och förfaller under åren 2022 – 2029. Den genomsnittliga räntan var 1,58% per 2021-06-30.

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 1 459 kronor per lägenhet 2021. Föreningens kommersiella lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk 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

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Värme/m ² (boarea)	104	95	95	102	104
El/ m ²	25	27	28	25	22
Vatten/ m ²	25	23	21	23	27
Sophämtning/ m ²	13	15	14	14	14
Taxeringsvärde – byggnader (tkr)	503 096	503 096	503 096	409 798	409 798
Bokfört värde – byggnader (tkr)	278 587	281 860	287 692	83 084	84 866
Lån (tkr)	240 869	243 171	245 072	195 474	130 876
Lån/ m ² bostadsyta	5 735	5 789	5 839	4 657	3 118
Belåningsgrad (lån/tax värde byggnad)	48%	48%	49%	48%	32%

Resultat och ställning (TSEK)

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	35 189	34 112	33 094	32 399	31 044
Resultat efter finansiella poster	1 617	3 100	-21 089	8 084	7 017
Balansomslutning	303 120	302 675	300 907	277 134	201 844
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/ m ²	789	774	759	759	722
Fond för yttre underhåll	10 355	9 433	6 952	28 776	18 391

Årsavgifter

En mindre höjning av årsavgiften gjordes med 2% från 1 juli 2020. Årsavgifterna uppgick därefter i genomsnitt till 789 kronor per kvadratmeter boyta. Från och med den 1:e juli 2021 höjdes årsavgifternaytterligare med 2% och uppgår därefter i genomsnitt till 805 kronor per kvadratmeter.

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	9 432 548	0	922 530	10 355 078
S:a bundet eget kapital	43 216 718	0	922 530	44 139 248
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 642 055	3 100 461	-922 530	8 819 986
Årets resultat	3 100 461	-3 100 461	1 616 983	1 616 983
S:a ansamlad vinst/förlust	9 742 516	0	694 453	10 436 969
S:a eget kapital	52 959 235	0	1 616 983	54 576 217

*Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 3 569 000 kronor samt disposition ur underhållsfond med 2 646 470 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	8 819 986
Årets resultat	<u>1 616 983</u>
	10 436 969

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till underhållsfond	7 500 000
Balanserat resultat	<u>2 936 969</u>
	10 436 969

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

**Hsbs Brf Blåsut i Göteborg**

Resultaträkning		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	35 189 020	34 111 502
Övriga rörelseintäkter	Not 2	125 997	708 113
Summa rörelseintäkter		35 315 017	34 819 615
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-19 641 513	-18 753 875
Underhållskostnader	Not 4	-2 646 470	-1 088 509
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 286 604	-1 179 379
Personalkostnader	Not 6	-475 865	-462 251
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-6 075 633	-6 392 843
Summa rörelsekostnader		-30 126 085	-27 876 857
Rörelseresultat		5 188 933	6 942 758
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 377	3 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 576 327	-3 845 494
Summa finansiella poster		-3 571 950	-3 842 297
Årets resultat	Not 10	1 616 983	3 100 461



**Hsbs Brf Blåsut i Göteborg**

Balansräkning		2021-06-30	2020-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	290 320 517	285 433 960
Inventarier	Not 12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	<u>1 840 486</u>	<u>368 851</u>
		292 161 003	285 802 811
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		292 161 503	285 803 311
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	5 712	23 153
Övriga fordringar	Not 16	9 086 508	13 507 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	<u>1 673 434</u>	<u>2 487 445</u>
		10 765 654	16 017 907
Kassa och bank		192 840	853 478
Summa omsättningstillgångar		10 958 494	16 871 385
Summa tillgångar		303 119 997	302 674 695

**Hsbs Brf Blåsut i Göteborg**

Balansräkning	2021-06-30	2020-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	33 784 170	33 784 170
Underhållsfond	10 355 078	9 432 548
	<u>44 139 248</u>	<u>43 216 718</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 819 986	6 642 055
Årets resultat	1 616 983	3 100 461
	<u>10 436 969</u>	<u>9 742 516</u>
Summa eget kapital	54 576 217	52 959 235
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 238 469 331	240 768 897
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 400 000	2 401 736
Leverantörsskulder	2 011 885	2 230 440
Skatteskulder	80 858	65 553
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 52 137	61 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>5 529 568</u>	<u>4 187 422</u>
	<u>10 074 449</u>	<u>8 946 564</u>
Summa skulder	248 543 780	249 715 461
Summa Eget kapital och skulder	303 119 997	302 674 695





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 BFNAR 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	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%
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 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 21,4 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 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	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	33 140 429	32 495 088
Hyror	1 260 476	1 389 438
Avgift för Bredband	577 800	0
Övriga intäkter	210 315	226 976
	35 189 020	34 111 502
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning fjärrvärme Marieberg	14 087	185 847
Försäkringsersättningar	111 910	501 525
Övriga intäkter	0	20 741
	125 997	708 113
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 493 092	3 534 207
Reparationer	1 697 880	1 785 047
El	1 037 627	1 129 679
Uppvärmning	4 367 246	3 981 485
Vatten	1 065 261	978 554
Sophämtning	528 215	643 518
Övriga avgifter (<i>kabelTv och försäkring</i>)	359 460	405 907
Förvaltningsarvoden	1 817 754	1 674 210
Tomträttsavgäld	3 678 012	3 675 638
Bredband	643 863	0
Övriga driftskostnader	953 103	945 630
	19 641 513	18 753 875
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	389 032	60 845
VVS	1 183 607	490 119
El och tele	267 113	0
Byggnad utvändigt	298 819	11 227
Markytor	154 063	182 851
Styr och övervakning	193 884	237 162
Utrustning	159 952	106 305
	2 646 470	1 088 509
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	939 562	922 222
Medlemsavgifter	182 400	180 900
Övriga externa kostnader	164 642	76 257
	1 286 604	1 179 379





Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	325 002	324 879
Revisorsarvode	12 000	12 000
Valberedning	20 000	20 000
Löner och andra ersättningar	0	17 646
Sociala kostnader	118 863	86 526
Kurser och konferenser	0	1 200
	475 865	462 251
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	5 749 775	6 236 685
Markanläggningar	325 858	156 158
	6 075 633	6 392 843
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	4 377	3 197
	4 377	3 197
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 574 227	3 842 854
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	240
Övriga finansiella kostnader	2 100	2 400
	3 576 327	3 845 494
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	1 616 983	3 100 461
Avsättning till underhållsfond	-3 569 000	-3 569 000
Disposition ur underhållsfond	2 646 470	1 088 509
Resultat efter underhållspåverkan	694 453	619 970

**Hsbs Brf Blåsut i Göteborg**

Noter	2021-06-30	2020-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	328 686 950	328 282 225
Årets investeringar (<i>gavelfasader Blåsutgatan</i>)	2 477 176	404 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>331 164 126</u>	<u>328 686 950</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-46 826 895	-40 590 210
Årets avskrivningar	-5 749 775	-6 236 685
Utgående avskrivningar	<u>-52 576 670</u>	<u>-46 826 895</u>
Bokfört värde byggnader	278 587 456	281 860 055
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	6 182 619	6 182 619
Årets investeringar (<i>fjärrvärmeanslutning</i>)	8 485 014	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 667 633</u>	<u>6 182 619</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 608 714	-2 452 556
Årets avskrivningar	-325 858	-156 158
Utgående avskrivningar	<u>-2 934 572</u>	<u>-2 608 714</u>
Bokfört värde markanläggningar	11 733 061	3 573 905
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	290 320 517	285 433 960
Taxeringsvärde för Majorna 122:10, 123:18, 138:21-23, 138:25, 141:13 och 149:9		
Byggnad - bostäder	497 000 000	497 000 000
Byggnad - lokaler	6 096 000	6 096 000
	<u>503 096 000</u>	<u>503 096 000</u>
Mark - bostäder	573 800 000	573 800 000
Mark - lokaler	3 530 000	3 530 000
	<u>577 330 000</u>	<u>577 330 000</u>
Taxeringsvärde totalt	1 080 426 000	1 080 426 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	245 466 300	245 466 300
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	376 823	376 823
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>376 823</u>	<u>376 823</u>
Ingående avskrivningar	-376 823	-376 823
Utgående avskrivningar	<u>-376 823</u>	<u>-376 823</u>
Bokfört värde	0	0



Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter	2021-06-30	2020-06-30			
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott					
Pågående nyanläggningar	368 851	368 851			
Gavelfasader Blåsutgatan	2 403 426	73 750			
Anslutning fjärrvärme	8 308 776	2 488			
Ny sophantering (beräknad slutkostnad 1,6 Mkr)	1 499 496	127 759			
Ombyggnad lokal till lägenheter	48 377	164 854			
Under året aktiverat som byggnadskomponenter (se not 11)	-10 788 440	0			
Pågående nyanläggningar	1 840 486	368 851			
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 15 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	5 712	23 153			
	5 712	23 153			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	7 685 212	13 371 909			
Skattekonto	100 323	135 400			
Övrigt	1 300 973	0			
	9 086 508	13 507 309			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	1 673 434	2 377 806			
Upplupna intäkter	0	109 639			
	1 673 434	2 487 445			
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
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	38 613 331	400 000
Swedbank Hypotek	2858391820	1,94%	2025-10-24	40 000 000	0
Swedbank Hypotek	2858891092	1,75%	2023-03-25	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	31 500 000	2 000 000
				240 869 331	2 400 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					2 400 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					2 400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					238 469 331
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					228 869 331
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				0	5 293
Arbetsgivaravgifter				0	1 802
Mervärdesskatt				45 229	47 409
Övriga kortfristiga skulder				6 908	6 908
				52 137	61 412

**Hsbs Brf Blåsut i Göteborg**

Noter	2021-06-30	2020-06-30
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	265 579	286 933
Ovriga upplupna kostnader	2 240 861	1 136 070
Förutbetalda hyror och avgifter	3 023 128	2 764 419
	5 529 568	4 187 422

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Dan Öjvind Gasstorp

Håkan Alnebratt

Klas Sjödel

Linda Caraza

Margareth Lewestam

Marina Ghersetti

Pernilla Ranagården

Rebecca Jones

Ulla-Britt Alfredsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digital underskrift.

Mats Lindkvist
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson
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 2020/2021.

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 2021 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers 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.

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.

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 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 2020/2021 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 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 revisionsssed 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 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 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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Lindkvist
Av föreningen vald revisor