



Årsredovisning 2014-2015

HSB:s Bostadsrättsförening Blåsut,
Majorna, Göteborg

BLÅSUT
HSB Brf Blåsut



**Styrelsen för
HSB:s Bostadsrättsförening Blåsut**

Organisationsnummer 757200-9285

avger härmed årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-07-01 – 2015-06-30


FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB:s Bostadsrättsförening Blåsut.

MÅL

Brf Blåsut ska vara en välskött och attraktiv förening med god ekonomi och stort engagemang i viktiga frågor som boende, miljö, energi och trygghet. Resultatet ska vara nöjda och trygga medlemmar samt eftersökta bostäder.

Strategier

- Arbeta för en god boendemiljö genom att förvalta, underhålla och förädla föreningens fastigheter och därmed också bidra till att säkerställa värdet av lägenheterna.
- Planera och genomföra periodiska underhållsåtgärder i enlighet med föreningens underhållsplan. Planen uppdateras och revideras årligen.
- Kort- och långsiktigt arbeta med trygghetsfrågor som skalskydd, passagesystem, belysning, brandskydd och bevakning.
- Minska föreningens energikonsumtion genom bättre energihushållning - bl.a. genom energisnål belysning (LED), effektivare styrning och övervakning av fjärrvärme och fläktystem.
- Vårda, sköta och utveckla föreningens utemiljöer - huvudsakligen gårdarna - till gagn för boende, besökare och förbipasserande.
- Regelbundet informera medlemmarna om pågående och planerade aktiviteter och inte minst viktigt vara lyhörda för medlemmarnas önskemål. Tillgängliga kanaler är Blåsutbulletinen, E-post, Lokal-TV och Anslagstavlor. 

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

Verksamhetsåret 2014-2015 har präglats av flera stora projekt, nya lägenheter på Gröna gatan 32, planering och projektering av stambyte och badrumsrenovering, avslut på balkongprojektet och översyn av föreningens avtal.

Nya lägenheter på Gröna Gatan 32

Nio nya lägenheter har byggts på Gröna gatan 32. I bottenvåningen på det huset har varit barnavårdscentral, tryckeri m.m. men de senaste åren disponerades hela ytan av ett importföretag. Under husets livstid har där även funnits en frisörsalong. Frisören som uppnått pensionsålder valde i samband med renoveringen att lägga ner sin verksamhet och hela bottenytan kunde användas till lägenheter. Intresset för lägenheterna var mycket stort och de såldes med god förtjänst för föreningen.

Stambyte och badrumsrenovering

Detaljplanering av stambytet började redan andra halvåret 2013.

Under 2014 samlade styrelsen kunskap och erfarenheter och ett förslag togs fram. Medlemmarna informerades, visningsmöten hölls och i augusti samlades man för en extrastämma. Stämman godkände med överväldigande majoritet styrelsens förslag. Ärendet har varit i Hyresnämnden då företrädare för 9 lägenheter överklagade stämmans beslut. Hyresnämnden ansåg att beslutet ska gälla fullt ut. En medlem har överklagat beslutet till Svea Hovrätt.

Två konsulter från HSB med stambyte som specialitet har anlåtats och tagit fram ett upphandlingsunderlag där alla föreningens krav finns specificerade. Underlaget skickades ut till 8 entreprenörer varav 5 lämnade anbud på jobbet. Efter noggrann genomgång och jämförelse mellan de olika anbuden har styrelsen beslutat att Serneke Group AB ska få jobbet.

Under hösten 2015 kommer man att arbeta med detaljprojektering av badrummen. Arbetet i fastigheterna kommer att starta i början av 2016 och beräknas pågå en bit in på 2019.

Preliminär arbetsgång

Arbetet är uppdelat i tre etapper.

Etapp 1 omfattar Blåsutgatan 1, 3, 5 och 7 samt Kabelgatan 15.

Etapp 2 omfattar Blåsutgatan 2, 4, 6, 8 och 10-12 samt Panncentralen

Etapp 3 omfattar hela Gröna gatan

Under hösten 2015 pågår detaljprojektering och det synliga arbetet i lägenheterna startar med Etapp 1 under första kvartalet 2016. Detaljerad tidplanen publiceras så snart detaljprojekteringen är klar.

I god tid innan byggstart kommer informationsmöten att hållas med berörda medlemmar. Dessutom kommer aktuell information spridas via föreningens informationskanaler.

Byte av elledningar

I underhållsplanen finns upptaget renovering och byte av elinstallationerna i husen. Detta är satt till 2018. För att minska störningen för de boende och för att ekonomisera arbetet kommer byte av el att ske samtidigt som man renoverar badrummen. Varje lägenhet behöver då endast få ett renoveringstillfälle i stf. två. El i trapphus, entréer och källargångar byts också och rörelsestyrd LED-belysning kommer att monteras där det är befogat.

Balkongrenovering

Efter nästan 3 år är balkongrenoveringen klar. Resultatet är säkra, ljusare och större balkonger. Nästan hälften av alla som har balkong har valt att glasa in den. Till semestern 2015 var allt klart och kunde summeras. Kostnaden för hela projektet stannade på ca 28 miljoner och höll sig därmed inom budgeten. Som extra bonus kunde vi göra flera underhållsarbeten på tak och fasader när ställningarna redan var uppsatta.

Översyn av avtal

Förvaltaravtalet har sagts upp med Primär och ett nytt avtal har tecknats med PLL Fastighetsskötsel AB. Kim Larsson fortsätter vara föreningens förvaltare. PLL övertar också städavtalet.

Ett nytt avtal om snöberedskap på föreningens tak har tecknats samt ett förmånligt avtal som ger större rabatter på inköp.

Avtalen för parkering inom föreningen ses över med målsättningen att skapa en enhetlig, marknadsmässig och rättvis prissättning.

Nya porttelefoner

På Gröna Gatan 32 där det tillkommit 9 lägenheter har nya porttelefoner installerats och ytterdörrarna är försedda med taglås.

Efter stambytet kommer entreerna att renoveras och då är avsikten att taglås och porttelefoner installeras på alla hus.

Fasadrenovering

Fasaden på södra gaveln på Kabelgatan 15 C har murats om. Ålder, väder, vind och mycket klottersanering har gjort att det uppstod fuktskador i lägenheterna innanför.


UNDERHÅLLSPLAN

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

Större planerade underhållsprojekt

Stambyte och badrumsrenovering genomförs 2016-2018. Uppskattad kostnad 150 miljoner, som till övervägande del kommer att lånefinansieras. I samband med detta görs planerad el-sanering till en uppskattad kostnad av 20 miljoner kronor.

Renovering av taket på Kabelgatan 15 kommer att göras under hösten 2015 till en beräknad kostnad av 2-2,5 miljoner kronor.

Renovering av tak på Gröna Gatan 40- och 60gården. Arbetet är planerat till 

2016-2017 och beräknas kosta 8-10 miljoner kronor

Ventilationskontroll (OVK). Utförs enligt lag var 6:e år. Ny ventilationskontroll görs i varje lägenhet efter stambytet då alla ventilationskanaler måste rengöras.

Trapphus och entréer kommer att målas då stambytet är färdigt

Moderna porttelefoner och lås med tags kommer att installeras i samband med entrérenoveringar.

Byte av hissar. Föreningens 18 hissar byts/renoveras om och när behov uppstår. Stambytet kan medföra extra hård påfrestning på vissa hissar och kan medföra att byte eller renovering tidigareläggs.

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 samarbete med NABO som har en unik kompetens när det gäller att hjälpa medlemmar och ta hand om svåra och känsliga problem i föreningen.

NABO kommer att vara styrelsen behjälplig då medlemmar behöver hjälp med bostadsfrågan vid stambytet.

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.

Gemensamma lokaler för medlemmarna

Föreningslokal med fullutrustat kök som kan hyras för fester och övernattnig. Övernattningsslägenhet med två våningssängar som kan hyras

INFORMATIONSKANALER

Föreningens hemsida Här finns stadgar, trivselföreskrifter och aktuell information om projekt. Man kan här direkt göra felanmälan boka festlokal och gästlägenhet.

Blåsutbulletinen, föreningens nyhetsbrev som distribueras efter varje styrelsemöte och föreningsstämma.

Lokal-TV. Föreningens Lokal-TV kanal i Comhem-nätet informerar om projekt och händelser i både ord och bild.

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

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningen består av 11 fastigheter med adress Gröna Gatan 32, 41-55 och 61-71, Blåsutgatan 1-7 och 2-12 samt Kabelgatan 15 a, b och c. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har nu 578 lägenheter varav 9 är nybyggda under året. Den totala lägenhetsytan är nu på ca 41 900 kvm och den totala ytan för kommersiella lokaler är ca 1 200 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.

Förutom de garage- och parkeringsplatser som är kopplade till lägenheterna disponerar föreningen över 28 garageplatser och 24 parkeringsplatser. Samtliga hyrs ut till medlemmar och till hyresgäster i föreningens kommersiella lokaler. Dessutom har föreningen 22 avgiftsbelagda gästparkeringsplatser på Blåsutgatan.

Under året har 93 lägenheter överlåtit och vid verksamhetsårets slut hade föreningen 771 medlemmar.

Föreningens gästlägenhet har varit bokad 169 dygn och festlokalen 130 gånger.

Fastigheterna står på ofri grund och föreningen arrenderar marken av Göteborgs Kommun och betalar årlig tomträttsavgäld. Föreningen har 9 arrendeavtal som löper på 10 (2 st) respektive 20 år (7st). Förhandlingar med kommunen om avtalen kommer att ske 2018 respektive 2025. Av de avgifter som medlemmarna betalat in under verksamhetsåret 2014/15 har 10,6% gått till arrendeavgifter.

FÖRENINGSPRÅGOR


Föreningstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-11-19. I stämman deltog 95 röstberättigade.

Styrelse och suppleanter

Florence Brinkegård	ordförande
Bosse Hermansson	ledamot
Tobias Edvardsson	ledamot
Lena Björnelid	ledamot
Mattias Morgan	ledamot
Jens Risberg (f.d. Olsson)	ledamot
Bengt Löfquist	suppleant
Sune Nordh	suppleant
Catarina Rüetschi	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Löfquist, Bosse Hermansson, Lena Björnelid, Sune Nordh, Tobias Edvardsson och Mathias Morgan

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, genomfört två planeringskonferenser samt haft en ordinarie stämma och en extrastämma. Ledamöter och suppleanter har varit engagerade i egna ansvarsområden och deltagit i ett stort antal såväl interna som externa arbets- och planeringsmöten. Styrelsen är representerad på veckomöten med fastighetsförvaltaren och 

kvartalsmöten med chefen för fastighetsskötseln. Varje vecka har en styrelsemedlem deltagit vid ordinarie jouröppethållning på expeditionen.

Styrelsen arbetar med egen kompetensutveckling genom deltagande i kurser i HSB:s regi, studiebesök samt seminarier och föredrag inom relevanta områden.

Revisorer

Revisorer har varit Gunilla Edin med Monica Elmquist som suppleant, valda av stämman 2014, samt BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB Göteborgs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Florence Brinkegård, Bengt Löfquist och Bosse Hermansson enligt beslut av styrelsen på konstituerande styrelsmöte.

Valberedning

Valberedning som valts av stämman har representerats av Sören Hansson, Annica Andersson, Christina Andersson och Elsie Averlid som också varit sammankallande.

Arvoden

Arvodet för Styrelsen, som enligt beslut av föreningsstämman uppgår till 6 basbelopp (prisbasbelopp 2015 = 44 400), har fördelats mellan ledamöter och suppleanter i enlighet med rådande fördelningsprincip (fast arvode samt mötesersättning). Revisorernas arvode uppgår till 8 000 att fördelas dem emellan. Valberedningens totala arvode är 16 000 kronor.

EKONOMI

Marknaden för bostadsrätter har varit och är fortsatt väldigt stark. Priserna har stigit kraftigt - i Göteborg mer än i övriga storstäder. Det låga ränteläget och bristen på bostäder har medverkat till den höga prisnivån. Trenden har varit klart märkbar i statistiken över sålda lägenheter i Brf Blåsut. Framtida politiska beslut beträffande amorteringskrav och avdragsrätt kan komma att påverka prisnivåerna på bostadsrättslägenheter.

Brf Blåsut har en sund ekonomi med god kontroll på intäkter och utgifter. Föreningen har en låg belåningsgrad vilket gör det lättare att förhandla med kreditinstituten om finansiering av bl.a. stundande stambyte och våtrumsrenovering.

Föreningens ekonomi har påverkats positivt av försäljningen av nya lägenheter på Gröna Gatan 32. Driftskostnader blev högre än budgeterat. Det är framförallt bevakningskostnader och förvaltningsarvodet som har ökat. Styrelsen har haft anledning att periodvis stärka bevakningen i föreningen. Arbetsbördan på förvaltare har varit tung och styrelsen har därför under löpande verksamhetsår beslutat anlita förvaltaren på heltid (tidigare 75%). Även reparationskontot har överstigit budgeten bl.a. har ett antal vattensador inträffat under året och varit kostsamma att åtgärda. Det låga ränteläget har medfört att föreningens räntekostnader blev betydligt lägre än budgeterat.

Kostnaden för planerat underhåll översteg budget med ca 5 milj. I samband med att föreningens balkongprojekt avslutades har kostnaden nu belastat planerat underhåll.

Årets resultat visar ett underskott på ca 5 miljoner kronor före disposition ur och avsättning till underhållsfonden. När de bokföringsmässiga transaktionerna har gjorts visar resultatet ett överskott på ca 740 000 kronor.

Belåning

Föreningens belåningsgrad (d.v.s. lån i förhållande till byggnadernas samlade taxeringsvärdet) är låg - ca 14,6 %. Fördelningen av bundna och obundna lån har varit c:a 30/70 och har resulterat i en genomsnittsränta på 1,4 % per 2014-06-30. Under året har ett nytt kortfristigt lån på 2 miljoner kronor tagits upp.

Avskrivningar

Fastigheter, inventarier och maskiner skrivs av enligt plan och i enlighet med god redovisningssed. Avskrivningarna har ökat något beroende på investeringar och övergången till K3 enligt de nya redovisningsreglerna 2014.

Skatt och avgifter

Den kommunala fastighetsavgiften är 1 243 kronor per lägenhet 2014. Föreningens kommersiella lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Förvaltning

Förvaltning och placering av föreningens likvida medel har under verksamhetsåret skett i samråd med och administrerats av HSB Göteborg. Eventuell överlikviditet har bundits i 3-månaders perioder för att erhålla bästa ränta.

Nyckeltal

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Värme (kr/kvm)	95	82	88	84	107
El (kr/kvm)	21	21	21	22	27
Vatten (kr/kvm)	25	22	22	19	20
Sophämtning (kr/kvm)	14	12	11	11	12
Taxeringsvärde – byggnader (tkr)	352 348	352 348	352 348	313 324	316324
Bokfört värde/byggnader	84 365	60 500	62 642	63 533	65 313
Lån (tkr)	51 594	50 111	50 669	51 199	51 714
Lån (kr/kvm bostadsyta)	1 237	1 208	1 222	1 234	1 247
Belåningsgrad	14,64%	14,20%	14,40%	16,20%	16,30%

Resultat och ställning (TSEK)

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Nettoomsättning	28 490	27 661	26 741	25 956	25 515
Resultat efter finansiella poster	-5 029	4766	535	3 963	519
Balansomslutning	99 103	98 834	95 007	91 540	87 588
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	646	615	597	583	575
Fond för yttre underhåll	19 440	15 501	16 021	13 095	11 595

Styrelsen har efter genomgång av föreningens ekonomi, inklusive 5-års prognos som



omfattar planerade framtida underhållsåtgärder som stambyte med våtrumsrenovering och förväntad kostnadsutveckling, beslutat höja avgiften med 5 % från den 1 januari 2016. Höjningen är i enlighet med den finansieringsplan för stambytet som styrelsen informerat om tidigare bl.a. i informationsdokumentet angående stambytet och på extrastämman. Årsavgifterna höjdes även med 5 % per den 1 januari 2015 enligt denna plan.

Årets resultat

Styrelsens förslag till disposition av årets resultat samt förslag till avsättning till underhållsfond.

Till stämmans förfogande står följande belopp (SEK):

Balanserat resultat	1 592 979
Årets resultat	-5 028 914
Totalt	-3 435 935

Förslag till disposition:

Disposition ur underhållsfond	-11 669 324
Avsättning till underhållsfond	5 400 000
Extra avsättning till underhållsfond	500 000
Balanserat resultat	2 333 389
Totalt	-3 435 935

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		2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Nettoomsättning	Not 1	28 490 251	27 660 930
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-17 299 512	-16 185 369
Planerat underhåll		-11 669 324	-2 310 732
Fastighetsskatt/avgift		-822 569	-802 803
Avskrivningar	Not 3	-2 687 813	-2 330 549
Summa fastighetskostnader		-32 479 218	-21 629 453
Rörelseresultat		-3 988 968	6 031 477
Finansiella poster			
Räntetäckter och liknande resultatposter	Not 4	17 799	176 810
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 057 745	-1 442 129
Summa finansiella poster		-1 039 946	-1 265 319
Årets resultat		-5 028 914	4 766 158
Tilläggsupplysning - Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-5 400 000	-5 250 000
Extra avsättning underhållsfond		-500 000	-1 000 000
Disposition underhållsfond		11 669 324	2 310 732
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		5 769 324	-3 939 268
Resultat efter fondförändring		740 410	826 890

W

**Hsbs Brf Blåsut i Göteborg****Balansräkning****2015-06-30****2014-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	84 364 509	60 499 585
Markanläggningar	Not 7	4 382 269	4 552 214
Inventarier	Not 8	68 168	30 825
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	3 132 513	24 262 012
		<u>91 947 459</u>	<u>89 344 636</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	506 030	485 750
		<u>506 530</u>	<u>486 250</u>

Summa anläggningstillgångar 92 453 989 89 830 886

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		14 101	179 185
Avräkningskonto HSB Göteborg		5 054 543	1 908 279
Skattefordringar		34 100	53 866
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 299	2 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 093 113	1 339 898
		<u>6 200 156</u>	<u>3 483 300</u>

Kortfristiga placeringar 0 5 400 000

Kassa och bank

Plusgiro		449 328	120 030
		<u>449 328</u>	<u>120 030</u>

Summa omsättningstillgångar 6 649 484 9 003 330

Summa tillgångar**99 103 473 98 834 216**

14

**Hsbs Brf Blåsut i Göteborg****Balansräkning****2015-06-30****2014-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

7 397 056

7 360 256

Upplåtelseavgifter

17 966 114

11 294 914

Underhållsfond

19 440 215

15 500 947

44 803 38534 156 117*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

1 592 979

766 089

Årets resultat

-5 028 9144 766 158-3 435 9355 532 247

Summa eget kapital

41 367 451

39 688 364

Skulder*Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

51 128 85149 536 529

51 128 851

49 536 529

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

465 112

575 112

Leverantörsskulder

1 711 443

1 954 550

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

973 419

1 890 296

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

3 457 1975 189 365

6 607 171

9 609 323

Summa skulder

57 736 022

59 145 852

Summa eget kapital och skulder**99 103 473****98 834 216****Poster inom linjen*****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser*****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

70 255 300

70 255 300

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*



Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Redovisningsprinciper m.m.

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

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Hsbs Brf Blåsut i Göteborg är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjligheter att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de jämförelsetal som presenterades i föregående års årsredovisning.

Anläggningstillgångar

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	1,97%
Inventarier	20,0%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen har fått eller beräknas 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.

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.

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.

	2014-07-01	2013-07-01
	2015-06-30	2014-06-30
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	286 000	234 000
Revisorsarvode	8 000	6 000
Löner och andra ersättningar	22 392	0
Sociala kostnader	82 061	42 819
	<u>398 454</u>	<u>282 819</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift. ↕



Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter		2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	26 626 348	25 519 439
	Hyror	1 326 795	1 602 307
	Ovriga intäkter	537 108	539 184
		28 490 251	27 660 930
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	415 860	286 694
	Fastighetskötsel och lokalvård	3 243 001	3 084 858
	Reparationer	1 430 346	1 809 494
	El	895 357	939 376
	Uppvärmning	3 945 980	3 635 677
	Vatten	1 057 129	973 003
	Sophämtning	569 097	509 345
	Ovriga avgifter	583 251	415 022
	Förvaltningsarvoden	1 552 999	1 255 714
	Tomträttsavgäld	2 816 024	2 665 176
	Ovriga driftskostnader	790 469	611 011
		17 299 512	16 185 369
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	2 503 076	2 142 017
	Markanläggningar	169 945	169 945
	Inventarier	14 792	18 587
		2 687 813	2 330 549
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	1 193	10 015
	Ränteintäkter skattekonto	733	718
	Ovriga ränteintäkter	15 873	166 077
		17 799	176 810
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 054 277	1 439 644
	Räntekostnader kortfristiga skulder	1 873	910
	Ovriga finansiella kostnader	1 595	1 575
		1 057 745	1 442 129

W4



Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter	2015-06-30	2014-06-30
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	102 275 137	102 275 137
Utrangering	-1 475 994	0
Årets investeringar	26 368 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 167 143	102 275 137
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 775 552	-39 633 535
Utrangering	1 475 994	0
Årets avskrivningar	-2 503 076	-2 142 017
Utgående avskrivningar	-42 802 634	-41 775 552
Bokfört värde	84 364 509	60 499 585
Taxeringsvärde för Majorna 122:10, 123:18, 138:21-23, 138:25, 141:13 och 149:9		
Byggnad - bostäder	345 000 000	345 000 000
Byggnad - lokaler	7 348 000	7 348 000
	352 348 000	352 348 000
Mark - bostäder	226 400 000	226 400 000
Mark - lokaler	3 685 000	3 685 000
	230 085 000	230 085 000
Taxeringsvärde totalt	582 433 000	582 433 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	6 182 619	6 182 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 182 619	6 182 619
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 630 405	-1 460 460
Årets avskrivningar	-169 945	-169 945
Utgående avskrivningar	-1 800 350	-1 630 405
Bokfört värde	4 382 269	4 552 214
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	863 744	826 293
Årets investeringar	52 135	37 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	915 879	863 744
Ingående avskrivningar	-832 919	-814 332
Årets avskrivningar	-14 792	-18 587
Utgående avskrivningar	-847 711	-832 919
Bokfört värde	68 168	30 825
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	24 262 012	11 685 559
Renovering balkonger/loftgångar/fasader	5 214 191	12 520 474
Stamrenovering	2 341 777	684 173
Ovrigt	73 750	0
Kostnadsfört	-8 759 217	-628 194
Aktiverat	-20 000 000	0
	3 132 513	24 262 012
Not 10 Långfristigt värdepapperinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500



Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter	2015-06-30	2014-06-30			
Not 11 Övriga finansiella anläggningstillgångar					
Fordran tillägg för utbyggnad av balkonger	506 030	485 750			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	3 613	1 386			
Övriga fordringar	686	686			
	4 299	2 072			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	1 051 224	994 803			
Upplupna intäkter	41 889	345 095			
	1 093 113	1 339 898			
Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 360 256	11 294 914	15 500 947	766 089	4 766 158
Vinstdisp enl. stämmobeslut			3 939 268	826 890	-4 766 158
Upplåtelse nya lgh	36 800	6 671 200			
Årets resultat					-5 028 914
Belopp vid årets slut	7 397 056	17 966 114	19 440 215	1 592 979	-5 028 914
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut		Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea 39788271200		2,63%	2015-09-16	5 371 084	63 376
Nordea 39788665209		0,49%	2015-08-11	13 699 850	203 000
Nordea 39788665276		0,47%	2015-07-31	14 323 227	138 736
Nordea 39788670717		0,49%	2015-09-23	2 000 000	0
Nordea 39788670806		0,52%	2015-07-24	5 189 802	0
SE-Banken Bolån 30260562		4,18%	2015-11-28	5 385 000	0
Stadshypotek 90498		2,94%	2018-06-01	5 625 000	60 000
				51 593 963	465 112
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					51 128 851
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					49 268 403

ML



Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter	2015-06-30	2014-06-30
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	465 112	575 112
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	3 339	0
Arbetsgivaravgifter	1 136	0
Mervärdesskatt	35 564	30 739
Övriga kortfristiga skulder	933 380	1 859 557
	973 419	1 890 296
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	46 229	131 885
Övriga upplupna kostnader	1 013 536	2 795 989
Förutbetalda hyror och avgifter	2 397 432	2 261 491
	3 457 197	5 189 365

Göteborg 5/10 2015
Florence Brinkegård
Bo Herrnansson
Tobias Edvardsson
Mathias Morgan
Jens Risberg
Lena Björnell
Catarina RüetschiVår revisionsberättelse har 09-10-15 avgivits beträffande denna årsredovisning
Gunilla Edin
Av föreningen vald revisor
Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Organisationsnummer 757200-9285

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsbs Brf Blåsut i Göteborg för år 2014/2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-06-30 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Hsbs Brf Blåsut i Göteborg för 2014/2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg 5/10 2015

Gunilla Edin

Av föreningen vald revisor

9/10 2015

Magnus Emilsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor