

Årsredovisning 2015 / 2016



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

2015-07-01 – 2016-06-30

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, och Anslagstavlor.

14

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Verksamhetsåret 2015-2016 har dominerats av stambytesprojektet även om flera andra aktiviteter pågått samtidigt

Stambyte och badrumsrenovering

Under hösten 2015 gjordes försyn och projekteringen av badrum och kök på Blåsutgatan 7 och Kabelgatan 15. Informationsmöten hölls för medlemmarna i de båda husen i december och därefter gjorde de sina grundval och tillval av badrumsinredning.

I de båda husen är nu all el och alla stammar bytta. Samtliga badrum är våtrumsgaranterade och extratoaletterna är renoverade. Medlemmarna har i de allra flesta fall fått den inredning de själva önskat. Detta arbete har pågått under våren samtidigt som lägenheterna på Blåsutgatan 1, 3 och 5 har gjorts en försyn i och projekteringsarbetet i första delen av det huset är avklarat. Medlemmarna på Blåsutgatan 1 och 3 har fått information och har gjort sina grundval och tillval av badrumsutrustning.

Grundläggande tidsplanering

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

Blåsutgatan 7 och Kabelgatan 15 A, B och C är färdiga

Blåsutgatan 1 och delar av Blåsutgatan 3 startar efter semestern 2016 och ska vara färdiga före jul 2016

Resterande delar av Blåsutgatan 3 samt Blåsutgatan 5 startar efter juluppehållet och planeras tillsammans med Blåsutgatan 10 vara klara till semestern 2017.


Efter semestern 2017 startar arbetet med Blåsutgatan 12, 8, 6, 4 och 2 och det arbetet beräknas vara färdigt till julen 2017.

Etapp 3 som omfattar hela Gröna Gatan är inte detaljplanerat ännu. Men arbetet kommer att pågå under 2018 och 2019 fram till april.

Evakueringsboende

De medlemmar som har ett fysiskt eller psykiskt handikapp som gör att de inte klarar att bo i lägenheten under stambytet har föreningen ansvar för att ta hand om.

Förutsatt att de inte har några anhöriga eller vänner de kan få bo hos. Prioriteringar och krav på läkarintyg hanteras av en socionom som föreningen köper in från HSB. Föreningen har köpt in fyra bostadsbaracker som är handikappanpassade samt byggt om två kommersiella lokaler på Karl Johansgatan 100 till lite större lägenheter för att kunna tillgodose kravet på boende. Under den första etappen har endast två av dessa nyttjats.

Behovet av evakueringsboenden har beräknats av HSBs socionomer som hanterat stamrenoveringar i andra föreningar och men hänsyn tagen till antalet gamla och sjuka medlemmar i vår förening. 

Elarbeten i föreningen

I lägenheterna har all el bytts och nya el-centraler har monterats. I allmänna utrymmen som källare, tvättstugor och entréer byts all el till rörelsestyrd LED-belysning.

El centralerna i källarna byggs om så att de i framtiden kommer att klara byte av belysning på gårdarna och på loftgångarna något som inte görs i denna etapp.

När stamreoveringen görs i garagen kommer även all el att bytas även där samt ny armatur med LED-belysning att monteras.

Översyn av avtal och hyreskontrakt

De flesta hyreskontrakt är gamla och håller inte den standard som krävs i dag. Ett arbete pågår med att förnya dessa.

Arbetet med att se över föreningens avtal görs alltid då ett avtal går ut och ger möjlighet till omförhandling.

Nytt tak på Kabelgatan 15 A, B och C

Tak, hängrännor och stuprör har bytts. I samband med det arbetet gjordes en tilläggsisolering på vinden. De som bor på översta våningarna kommer nog att märka skillnaden samt det bör även märkas på våra värmekostnader.

Tak på Gröna Gatan 40- och 60-gården

En upphandling har påbörjats för att få in priser för omläggning av taken. En takreovering med nya hängrännor är nödvändigt om husen ska behålla sitt värde och inte bli fuktskadade.

Låsbrickor från trapphusen till garagen på blåsutgatan 1-5 samt 2-8.

Under våren har låsbricksläsare monterats på dörrarna som leder till garagen från entreerna. Samma låsbrickor som används vid in och utfart till garagen.

Planeringen är att ta bort alla nycklar och möjliggöra att sätta in kameror med larmfunktion.

Porttelefoner på Gröna gatan 32

I samband med att 9 nya lägenheter byggdes byttes det gamla porttelefonsystemet ut mot ett modern där man kan tala med den som ringer på. Alla entredörrar har fått läsare för låsbrickor och nyckelhanteringen har tagits bort. Om detta upplevs tillfredställande kommer samma system att installeras i hela föreningen varefter de gamla porttelefonerna har tjänat ut.

Utomhusmiljö

Planteringsbasängerna på blåsutgatan 2-8 har genomgått en omfattande förnyring. Hälften av körsbärsträden har tagits bort, jorden är utbytt samt nya växter är planterade.

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 2016-2019. I samband med detta görs planerat elbyte i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen.

Byte av el och armatur i garagen samt ombyggnad av elcentralerna görs i samband med stambytet

Renovering av tak på Gröna Gatan 40- och 60gården. Arbetet är planerat till 2016-2017

Ventilationskontroll (OVK). Utförs enligt lag var 6:e år. Ny ventilationskontroll görs i varje lägenhet efter stambytet då alla ventilationskanaler måste rengöras. I samband med detta måste några av fläktarna på taken bytas ut då de är gamla och saknar tryckstyrning.

Trapphus och entréer kommer att målas då stambytet är färdigt i aktuellt hus. Målningen är utförd på Blåsutgatan 7.

Byte av hissar. Föreningens 18 hissars byts/renoveras om och när behov uppstår. Stambytet kan medföra extra hård påfrestning på vissa hissars 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 HSBs avdelning NABO, som har en unik kompetens när det gäller att hjälpa medlemmar och ta hand om svåra och känsliga problem i föreningen.

NABO är 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 övernattningslägenhet

Övernattningslägenhet med två våningssängar som kan hyras

Under stamrenoveringen används festlokalen som dagrum för dem som vill ha lite lugn och ro, se på TV eller läsa en bok. I festlokalen finns bredband inkopplat.

Gästlägenheten reserveras under stamrenoveringen för den som har nattarbete och som behöver sova på något lugnt ställe dagtid.

INFORMATIONSKANALER

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

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

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. Den totala lägenhetsytan är nu på ca 42 000 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 21 avgiftsbelagda gästparkeringsplatser på Blåsutgatan.

Under året har 53 lägenheter överlåtits och vid verksamhetsårets slut hade föreningen 787 medlemmar.

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 2015/16 har 10,6% gått till arrendeavgifter.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-11-17. I stämman deltog 138 röstberättigade.

Styrelse och suppleanter

Florence Brinkegård	ledamot
Bosse Hermansson	ledamot
Lena Björnell	ledamot
Mattias Morgan	ledamot(har avgått under året)
Jens Risberg	ledamot
Eva Andersson	ledamot



Tobias Edvardsson	suppleant
Reza Gahsemi	suppleant
Catarina Rüetschi	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Florence Brinkegård, Jens Risberg, Tobias Edvardsson och Reza Gahsemi

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden, genomfört en planeringskonferens samt haft en ordinarie stämma. 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. 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.

Firmatecknare har varit styrelsen. Firman har tecknades av Lena Björneld, Florence Brinkegård, Bosse Hermansson samt Mathias Morgan, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Gunilla Edin med Monica Elmquist som suppleant, valda av stämman 2015, samt BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB Göteborgs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Florence Brinkegård, Bosse Hermansson och Mattias Morgan 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 2016= 44 300), 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.

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.

Årets kassaflöde påverkades positivt av försäljningen av 5 nya lägenheter på Gröna Gatan 32. Driftkostnaderna följer i stort sett budget.

Det låga ränteläget har medfört att föreningens räntekostnader blev betydligt lägre än budgeterat.

När de bokföringsmässiga transaktionerna har gjorts visar resultatet ett överskott på ca 1 338 000 kronor.

Belåning

Föreningens belåningsgrad (d.v.s. lån i förhållande till byggnadernas samlade taxeringsvärdet) är låg - ca 17,3 %. Vid bokslutet ligger merparten av lånen med rörligt ränta. Allteftersom upplåning till stambytesprojektet kommer ske kommer lån att bindas med förfallotider som ger en bra riskspridning.

Under året har ett nytt lån på 20 miljoner kronor tagits upp för finansiering av stambytet.

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 1 268 kronor per lägenhet 2016. 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

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning	29 605	28 490	27 661	26 741	25 956
Resultat efter finansiella poster	6 059	-5 029	4 766	535	3 963
Balansomslutning	136 194	99 103	98 834	95 007	91 540
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	688	646	615	597	583
Fond för yttre underhåll	13 671	19 440	15 501	16 021	13 095

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Värme/kvm	94	95	82	88	84
El/kvm	20	21	21	21	22
Vatten/kvm	28	25	22	22	19
Sophämtning/kvm	13	14	12	11	11
Taxeringsvärde - byggnader	409 798	352 348	352 348	352 348	313 324
Bokfört värde/byggnader	87 349	84 365	60 500	62 642	63 533
Lån	71 278	51 594	50 111	50 669	51 199

Lån/kvm bostadsyta	1 698	1 237	1 208	1 222	1 234
Belåningsgrad lån/taxvärde	17,39%	14,64%	14,20%	14,40%	16,20%

Årsavgifter

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 2017. 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 % den 1 januari 2016.

Årets resultat

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

Till stämmans förfogande står följande belopp (SEK):

Balanserat resultat	2 333 389
Årets resultat	6 058 759
Totalt	8 392 148

Förslag till disposition:

Disposition ur underhållsfond	-1 848 497
Avsättning till underhållsfond	5 569 000
Extra avsättning till underhållsfond	1 000 000
Balanserat resultat	3 671 645
Totalt	8 392 148

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





Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

		2015-07-01	2014-07-01
		2016-06-30	2015-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	29 605 192	28 117 200
Övriga rörelseintäkter	Not 2	625 618	373 051
Summa rörelseintäkter		30 230 810	28 490 251
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-17 689 362	-16 633 962
Underhållskostnader	Not 4	-1 848 497	-11 669 324
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 031 220	-1 072 259
Personalkostnader	Not 6	-406 956	-415 860
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 674 874	-2 687 813
Summa rörelsekostnader		-23 650 910	-32 479 218
Rörelseresultat		6 579 900	-3 988 968
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 901	17 799
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-524 042	-1 057 745
Summa finansiella poster		-521 141	-1 039 946
Årets resultat	Not 10	6 058 759	-5 028 914

H

**Hsbs Brf Blåsut i Göteborg****Balansräkning****2016-06-30****2015-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 91 560 946 88 746 778

Inventarier

Not 12 46 263 68 168

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 26 740 200 3 132 513

118 347 409 91 947 459*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

Andra långfristiga fordringar

Not 15 386 082 506 030

386 582 506 530

Summa anläggningstillgångar

118 733 991 **92 453 989****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 16 6 327 14 101

Skattefordringar

44 515 34 100

Övriga fordringar

Not 17 15 530 737 5 058 842

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 18 1 175 917 1 093 113

16 757 496 6 200 156

Kassa och bank

702 916 449 328

Summa omsättningstillgångar

17 460 411 **6 649 484****Summa tillgångar****136 194 402** **99 103 473**

ME

**Hsbs Brf Blåsut i Göteborg****Balansräkning** **2016-06-30** **2015-06-30****Eget kapital och skulder**

		2016-06-30	2015-06-30
Eget kapital	Not 19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 592 170	25 363 170
Underhållsfond		<u>13 670 891</u>	<u>19 440 215</u>
		47 263 061	44 803 385
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 333 389	1 592 979
Årets resultat		<u>6 058 759</u>	<u>-5 028 914</u>
		8 392 148	-3 435 935
 Summa eget kapital		55 655 210	41 367 451
 Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	70 875 841	51 128 851
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 21	401 736	465 112
Leverantörsskulder		5 704 221	1 711 443
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	120 694	973 419
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	<u>3 436 700</u>	<u>3 457 197</u>
		9 663 351	6 607 171
 Summa skulder		80 539 192	57 736 022
 Summa Eget kapital och skulder		136 194 402	99 103 473

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar*Fastighetsinteckning 85 466 300 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 upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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	1,88%
Inventarier	20,00%

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.



**Hsbs Brf Blåsut i Göteborg**

Noter	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	28 176 032	26 626 348
Hyror	1 236 952	1 326 795
Ovriga intäkter	192 208	164 057
	29 605 192	28 117 200
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	431 217	144 222
Fjärrvärmeintäkt brf Marieberg	176 157	174 360
Övriga intäkter	18 244	54 469
	625 618	373 051
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 731 700	3 243 001
Reparationer	1 791 401	1 430 346
El	841 360	895 357
Uppvärmning	3 950 622	3 945 980
Vatten	1 192 151	1 057 129
Sophämtning	561 344	569 097
Ovriga avgifter (försäkring, bevakning samt KabelTV)	501 975	583 251
Förvaltningsarvoden	1 554 243	1 552 999
Tomträttsavgäld	2 992 316	2 816 024
Ovriga driftskostnader	572 251	540 779
	17 689 362	16 633 962
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	6 500	34 488
VVS	2 425	37 455
El och tele	319 844	75 044
Byggnad utvändigt	1 179 602	11 173 234
Markytor	276 840	55 872
Utrustning	63 286	293 231
	1 848 497	11 669 324
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	812 154	822 569
Medlemsavgifter	178 050	176 700
Ovriga externa kostnader	41 016	72 990
	1 031 220	1 072 259
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode (inkl. valberedning)	281 800	286 000
Utbildningsersättning	4 200	0
Revisorsarvode	8 000	8 000
Arvode teknisk konsult	43 023	22 392
Sociala kostnader	57 189	82 061
Kurser och konferenser	12 744	17 407
	406 956	415 860



Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar	
Byggnader och ombyggnader	2 483 024	2 503 076
Markanläggningar	169 945	169 945
Inventarier	21 905	14 792
	2 674 874	2 687 813
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	0	1 193
Ränteintäkter skattekonto	647	733
Ovriga ränteintäkter	2 254	15 873
	2 901	17 799
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	521 534	1 054 277
Räntekostnader kortfristiga skulder	198	1 873
Ovriga finansiella kostnader	2 310	1 595
	524 042	1 057 745
Not 10	Årets resultat	
Redovisat resultat	6 058 759	-5 028 914
Förslag till avsättning underhållsfond enligt UH-plan	-5 569 000	-5 400 000
Extra avsättning till underhållsfond	-1 000 000	-500 000
Förslag till disposition underhållsfond	1 848 497	11 669 324
Resultat efter underhållspåverkan	1 338 256	740 410

H



Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter	2016-06-30	2015-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	127 167 143	102 275 137
Utrangering	0	-1 475 994
Årets investeringar	5 467 137	26 368 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 634 280	127 167 143
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 802 634	-41 775 552
Utrangering	0	1 475 994
Årets avskrivningar	-2 483 024	-2 503 076
Utgående avskrivningar	-45 285 658	-42 802 634
Bokfört värde byggnader	87 348 622	84 364 509
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	6 182 619	6 182 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 182 619	6 182 619
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 800 350	-1 630 405
Årets avskrivningar	-169 945	-169 945
Utgående avskrivningar	-1 970 295	-1 800 350
Bokfört värde markanläggningar	4 212 324	4 382 269
Bokfört värde byggnader och mark	91 560 946	88 746 778
Taxeringsvärde för Majorna 122:10, 123:18, 138:21-23, 138:25, 141:13 och 149:9		
Byggnad - bostäder	404 600 000	345 000 000
Byggnad - lokaler	5 198 000	7 348 000
	409 798 000	352 348 000
Mark - bostäder	333 800 000	226 400 000
Mark - lokaler	2 727 000	3 685 000
	336 527 000	230 085 000
Taxeringsvärde totalt	746 325 000	582 433 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	915 879	863 744
Årets investeringar	0	52 135
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	915 879	915 879
Ingående avskrivningar	-847 711	-832 919
Årets avskrivningar	-21 905	-14 792
Utgående avskrivningar	-869 616	-847 711
Bokfört värde	46 263	68 168



Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter	2016-06-30	2015-06-30			
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott					
Pågående nyanläggningar	3 132 513	24 262 012			
Renovering balkonger/loftgångar/fasader	0	5 214 191			
Stamrenovering	23 645 187	2 341 777			
Ovrigt	0	73 750			
Kostnadsfört	-37 500	-8 759 217			
Aktiverat	0	-20 000 000			
	26 740 200	3 132 513			
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 15 Andra långfristiga fordringar					
Fordran tillägg för utbyggnad av balkonger	386 082	506 030			
Not 16 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	6 327	14 101			
Not 17 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	15 527 964	5 054 543			
Skattekonto	2 773	3 613			
Ovrigt	0	686			
	15 530 737	5 058 842			
Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	1 060 750	1 051 224			
Upplupna intäkter	115 167	41 889			
	1 175 917	1 093 113			
Not 19 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 397 056	17 966 114	19 440 215	1 592 979	-5 028 914
Res disp enl. stämmobeslut			-5 769 324	740 410	5 028 914
Upplåtelse nya lägenheter	46 000	8 183 000			
Årets resultat					6 058 759
Belopp vid årets slut	7 443 056	26 149 114	13 670 891	2 333 389	6 058 759
Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea	0,37%	2016-08-30	10 756 000	0	
Nordea	0,35%	2016-09-27	34 956 577	341 736	
Stadshypotek	2,94%	2018-06-01	5 565 000	60 000	
Swedbank Hypotek	1,03%	2016-08-28	20 000 000	0	
			71 277 577	401 736	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					70 875 841
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					69 268 897
Not 21 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			401 736		465 112



Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter	2016-06-30	2015-06-30
Not 22 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	3 339
Arbetsgivaravgifter	0	1 136
Mervärdesskatt	41 786	35 564
Övriga kortfristiga skulder	78 908	933 380
	120 694	973 419
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	75 140	46 229
Övriga upplupna kostnader	940 956	1 013 536
Förutbetalda hyror och avgifter	2 420 604	2 397 432
	3 436 700	3 457 197

Göteborg 11 / 10 2016
Bo Hermansson
Catarina Rüetschi
Eva Andersson
Florence Brinkegård
Jens Risberg
Lena BjörneldVår revisionsberättelse har 14 - 10 - 2016 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 2015/2016.

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 2015-08-30 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 2015/2016

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 bostadsrättslagen, 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 12 / 10 2016

Gunilla Edin

Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor