

# Årsredovisning 2016-2017



HSB:s Bostadsrättsförening Blåsut,  
Majorna, Göteborg

**Styrelsen för  
HSB:s Bostadsrättsförening Blåsut**

Organisationsnummer 757200-9285

avger härmed årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2016-07-01 – 2017-06-30**

## 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, Informationsmöten och Anslagstavlor.

### VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Verksamhetsåret 2016-2017 har präglats av två stora projekt, stambyte med badrumsrenovering på Blåsutgatan och tak- och fasadrenovering på Gröna Gatan.

#### **Stambytet och arbetet runt detta**

Arbetet med projektet har nu kommit så långt att lägenheterna på Kabelgatan 15 A, B, C och på Blåsutgatan 1, 3, 5, 7 samt 10-12 har fått helt nya vatten- och avloppsstammar och ny modern och säker el i lägenheterna. Badrummen har nya tät- och ytskikt och all badrumsutrustning är ny.

Stambyte och badrumsrenovering på Gröna Gatan påbörjas i början på 2018 och pågår under merparten av året.

I samband med stam- och elbytet har garagen på Blåsutgatan fått ny energisnål belysning och elcentralerna har byggts om för att motsvara dagens standard. I källargångarna har ny belysning satts upp, eluttag för sladdlampor har placerats på lämpliga ställen och källargångar har målats om. Trapphusen på Blåsutgatan 1, 3 och 5 har också fräschats upp. Ventilationssystemen har fått en översyn och äldre takfläktar har ersatts med nya tryckstyrda fläktar.

### **Takomläggning och fasadarbeten på Gröna Gatan**

Husen på Gröna Gatan 41-71 har fått ny takbeläggning. Takrännorna som var gamla och otäta har byggts om och breddats och kan nu hantera större vattenmängder vid kraftigt regn eller smältvatten. Burspråken på höghuset mot Karl Johansgatan som är tegelklädda har fogats om då väder och vind eroderat det ursprungliga murbruket.

Fasaden mot Karl Johansgatan som tidigare var plåtklädd har fått ny fasadbeklädnad med ljusa cementplattor och under dessa har extra isolering satts. På gavlarna har även plåtdetaljerna bytts ut.

### **Säkerhetsarbetet i föreningen.**

Alla garage och några av portarna i husen har taglås. Förvaltaren har fått i uppdrag att löpande kontrollera att medlemmarna verkligen har det antal tagbrickor som finns utkvitterat i systemet. De tagbrickor som av någon anledning inte kan redovisas spärras och görs därmed obrukbara. Förvaltaren går igenom hus för hus.

### **Översyn av avtal**

Fastighetsskötavtalet har sagts upp med Kullens VVS och ett nytt avtal har tecknats med HSB fastighetsskötsel. Till upphandlingen inbjöds fyra entreprenörer. I det nya fastighetsskötavtalet ingår en antal tjänster som tidigare reglerades i särskilda avtal.

Parkeringsavtal och hyror för kommersiella hyresgäster ses löpande över med målsättningen att skapa en enhetlig, marknadsmässig och rättvis prissättning.

### **Nya porttelefoner**

På Blåsutgatan 7 har nya porttelefoner installerats och ytterdörrarna är försedda med taglås. En upphandling av nya porttelefoner för Kabelgatan 15 och för resterande delar av Blåsutgatan är genomförd och montering kommer att ske under hösten och i början på nästa år. Då stamreoveringen är klar på Gröna Gatan kommer även de portarna att förses med moderna porttelefoner.

## **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 pågående underhållsprojekt**

Stambyte och badrumsreovering genomförs 2016-2019.

All el i fastigheterna byts ut till 5 ledarsystem (3-fas) och samtliga elcentraler byggs om 2016-2019.

Takfläktarna på flertalet hus har nått sin maxålder och byts ut i samband med den lagstadgade ventilationskontrollen.  
Taglås på portarna installeras och nya porttelefoner monteras successivt 2017-2019.

Föreningens 18 hissar byts/renoveras om och när behov uppstår. Hittills har 3 hissars bytts ut. Stambytet medför extra hård påfrestning på hissarna och då varje trappuppgång är avslutad genomförs en större service på den aktuella hissen.

### **Planerade projekt i underhållsplanen**

Under den närmaste 5-års perioden finns inga större projekt i underhållsplanen. Tiden utnyttjas för löpande underhåll och färdigställande av pågående projekt.

## **BOENDEFRÅGOR**

### **NABO, ett HSB organ**

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

### **Evakueringsboende**

Under stamreoveringen har föreningen tillgång till 2 evakueringslägenheter och fyra bostadsbodas. Dessa får nyttjas endast av dem som av medicinska skäl inte kan bo kvar i sin lägenhet. NABO är styrelsen behjälplig och hanterar dessa frågor.

### **Gemensamma lokaler för medlemmarna**

Föreningslokal med fullutrustat kök som kan hyras för fester och sammankomster. Den kan även utnyttjas som övernattningslägenhet. Det finns ytterligare en övernattningslägenhet utrustad med två våningssängar som kan hyras. I samband med stambytet nyttjas dessa först och främst som evakueringsboende för dem som av medicinska skäl inte kan bo i sin lägenhet under 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.

## **INFORMATIONSKANALER**

**Föreningens hemsida** Här finns stadgar, trivselföreskrifter och aktuell information om projekt. Man kan här direkt göra felanmälan boka festlokal och gästlägenhet. En upphandling av ny hemsida har gjorts under året och en är under konstruktion och förväntas vara i gång vid årsskiftet 2017/18.

**Blåsutbulletinen**, föreningens nyhetsbrev som distribueras efter varje styrelsemöte och föreningsstämma. Den skickas digitalt till alla medlemmar som har lämnat sin e-post adress till förvaltaren.

**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 578 lägenheter. Den totala lägenhetsytan är 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 67 lägenheter överlåtits och vid verksamhetsårets slut hade föreningen 787 (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 2016-2017 har 10,1% gått till arrendeavgifter.

## FÖRENINGSFRÅGOR

### Föreningstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-11-15. I stämman deltog 97 röstberättigade.

### Styrelse och suppleanter

Florence Brinkegård	ordförande
Bengt Löfquist	vice ordförande
Jens Risberg	sekreterare
Bosse Hermansson	ledamot
Lena Björnelid	ledamot
Eva Andersson	ledamot
Reza Gasehmi	suppleant
Sofia Nygård	suppleant
Catarina Rüetschi	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2017 är Bosse Hermansson, Eva Andersson, Jens Risberg, Lena Björnelid, Reza Gasehmi och Sofia Nygård.

Florence Brinkegård har valt att avgå efter avslutat verksamhetsår.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden, genomfört en planeringskonferens samt haft en ordinarie föreningsstämma. 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 tecknats av Lena Björnelid, Florence Brinkegård, Bosse Hermansson och Bengt Löfquist två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Gunilla Edin med Tommy Hillman som suppleant, valda av stämman 2016, 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 Reza Gasehmi enligt beslut av styrelsen på konstituerande styrelsmöte 2016.

### **Valberedning**

Valberedning som valts av stämman har representerats av Jörgen Olausson och Karl Erik Ågerheim, Anna Trüschel och Elsie Averlid som också varit sammankallande.

### **Arvoden**

Arvodet för Styrelsen, som enligt beslut av föreningsstämman uppgår till 6 basbelopp (prisbasbelopp 2017 = 44 800), 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 under det gångna året varit fortsatt stark med kraftigt stigande priser som följd. Låg ränta och stor efterfrågan (brist på bostäder i allmänhet) är en förklaring till den höga prisnivån. Framtida politiska beslut avseende nyproduktion, räntor, amorteringskrav och avdragsrätt kan komma att ändra prisbilden. Den positiva utvecklingen speglas i sålda lägenheter i Brf Blåsut.

Brf Blåsut har en bra ekonomi med god kontroll på intäkter och utgifter. Föreningen belåningsgrad är fortsatt relativt låg trots det kapitalkrävande arbetet med stambyte och badrumsrenovering. Under året har föreningen tagit upp ytterligare lån på 60 miljoner kronor.

Årets intäkter nådde budget och översteg förra året med en dryg miljon kronor. Även

driftskostnaderna hölls inom budget och lika med förra året. Beträffande driften så var det bara kostnaden för fjärrvärmens som blev högre än budgeterat. Det kan förklaras med att de stora renoveringsprojekten stambyte och fasadrenovering påverkade inomhusklimatet med höjd värmeförbrukning som resultat. Till detta kommer nytt rörligt avtal (tidigare 5-års avtal) och årlig prishöjning. Planerat underhåll blev betydligt lägre än budgeterat. Anledningen var bl. a. att tak- och fasadprojektet inte var klart och därför inte aktiverat. Kostnaden återfinns i balansräkningen under pågående projekt.

Årets resultat visar på ett överskott på ca 7 miljoner kronor före disposition ur och avsättning till underhållsfonden. Efter de bokföringsmässiga transaktionerna som inbegriper avsättningar på 6 569 000 kronor till underhållsfonden uppgår resultatet till ca 2 miljoner kronor.

### Belåning

Föreningens belåningsgrad (d.v.s. lån i förhållande till byggnadernas samlade taxeringsvärdet) är ca 31,9%. Fördelningen av bundna och obundna lån är c:a 35/65 och genomsnittsräntan per 170630 var 1,43 %.

### Avskrivningar

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

### Skatt och avgifter

Den kommunala fastighetsavgiften är 1 315 kronor per lägenhet 2017. Föreningens kommersiella lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

### Förvaltning

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

### Nyckeltal

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Värme/m <sup>2</sup>	104	94	95	82	88
El/m <sup>2</sup>	22	20	21	21	21
Vatten/m <sup>2</sup>	27	28	25	22	22
Sophämtning/m <sup>2</sup>	14	13	14	12	11
Taxeringsvärde - byggnader	409 798	409 798	352 348	352 348	352 348
Bokfört värde/byggnader	84 866	87 349	84 365	60 500	62 642
Lån	130 876	71 278	51 594	50 111	50 669
Lån/m <sup>2</sup> bostadsyta	3 118	1 698	1 237	1 208	1 222
Belåningsgrad	31,94%	17,39%	14,64%	14,20%	14,40%

### Resultat och ställning (TSEK)

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	31 044	29 605	28 490	27 661	26 741
Resultat efter finansiella poster	7 017	6 059	-5 029	4 766	535



Balansomslutning	201 844	136 194	99 103	98 834	95 007
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m <sup>2</sup>	722	688	646	615	597
Fond för yttre underhåll	18 391	13 671	19 440	15 501	16 021

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5 % från 2017-01-01. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 5 % från 2018-01-01. Höjningarna ligger helt i linje med den finansieringsplan och 5-års prognos styrelsen presenterade i samband med extrastämman 2014 inför stambytet med badrumsrenovering.

### Förändringar av eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not 19):

Eget kapital IB	55 655 210
Årets Resultat	<u>7 017 480</u>
Eget kapital UB	62 864 690

### Årets resultat

Styrelsen har beslutat disponera årets resultat och avsättning till underhållsfond på följande sätt:

Till stämmans förfogande står följande belopp (SEK):

Balanserat resultat	3 671 645
Årets resultat	7 017 480
<b>Totalt</b>	<b>10 689 125</b>

Styrelsens föreslår följande disposition

Disposition ur underhållsfond	-1 595 118
Avsättning till underhållsfond	5 569 000
Extra avsättning till underhållsfond	1 000 000
Balanserat resultat	5 715 243
<b>Totalt</b>	<b>10 689 125</b>

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

**Hsbs Brf Blåsut i Göteborg**

		<b>2016-07-01</b>	<b>2015-07-01</b>
		<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	31 043 953	29 605 192
Övriga rörelseintäkter	Not 2	209 577	625 618
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>31 253 530</b>	<b>30 230 810</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-17 422 490	-17 689 362
Underhållskostnader	Not 4	-1 595 118	-1 848 497
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 066 831	-1 031 220
Personalkostnader	Not 6	-416 963	-406 956
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 670 887	-2 674 874
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-23 172 289</b>	<b>-23 650 910</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 081 241</b>	<b>6 579 900</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 536	2 901
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 067 297	-524 042
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 063 761</b>	<b>-521 141</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>7 017 480</b>	<b>6 058 759</b>



Org Nr: 757200-9285

**Hsbs Brf Blåsut i Göteborg****Balansräkning****2017-06-30****2016-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 88 907 977 91 560 946

Inventarier

Not 12 28 345 46 263

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 92 909 194 26 740 200

181 845 516 118 347 409*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

Andra långfristiga fordringar

Not 15 267 393 386 082

267 893 386 582

Summa anläggningstillgångar

**182 113 409** **118 733 991****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 16 103 194 6 327

Skattefordringar

17 349 44 515

Övriga fordringar

Not 17 17 102 426 15 530 737

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 18 1 612 767 1 175 917

18 835 736 16 757 496

Kassa och bank

894 931 702 916

Summa omsättningstillgångar

**19 730 667** **17 460 411****Summa tillgångar****201 844 075** **136 194 402**

cd



Org Nr: 757200-9285

**Hsbs Brf Blåsut i Göteborg****Balansräkning****2017-06-30****2016-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 19

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

33 784 170

33 592 170

Underhållsfond

18 391 394

13 670 891

52 175 56447 263 061*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 671 645

2 333 389

Årets resultat

7 017 480

6 058 759

10 689 1268 392 148

Summa eget kapital

**62 864 690****55 655 210****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 20

130 474 105

70 875 841

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 21

401 736

401 736

Leverantörsskulder

3 319 670

5 704 221

Övriga kortfristiga skulder

Not 22

118 620

120 694

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 23

4 665 254

3 436 700

8 505 2809 663 351

Summa skulder

**138 979 385****80 539 192****Summa Eget kapital och skulder****201 844 075****136 194 402**

cd



## Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

### Noter

#### Redovisningsprinciper m.m.

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

#### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och 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	1,88%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### 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**

<b>Noter</b>	<b>2016-07-01 2017-06-30</b>	<b>2015-07-01 2016-06-30</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	29 595 630	28 176 032
Hyror	1 236 105	1 236 952
Ovriga intäkter	212 218	192 208
	<b>31 043 953</b>	<b>29 605 192</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	0	431 217
Fjärrvärmeintäkter brf Marieberg	184 275	176 157
Övriga intäkter	25 302	18 244
	<b>209 577</b>	<b>625 618</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 426 195	3 731 700
Reparationer	1 290 253	1 791 401
El	935 763	841 360
Uppvärmning	4 349 545	3 950 622
Vatten	1 138 265	1 192 151
Sophämtning	579 014	561 344
Ovriga avgifter	392 865	501 975
Förvaltningsarvoden	1 710 239	1 554 243
Tomträttsavgäld	2 992 436	2 992 316
Ovriga driftskostnader	607 916	572 251
	<b>17 422 490</b>	<b>17 689 362</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	556 485	6 500
VVS	246 783	2 425
El och tele	115 396	319 844
Byggnad utvändigt	124 382	1 179 602
Marktytor	365 691	276 840
Utrustning	186 381	63 286
	<b>1 595 118</b>	<b>1 848 497</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	839 320	812 154
Medlemsavgifter	179 400	178 050
Ovriga externa kostnader	48 111	41 016
	<b>1 066 831</b>	<b>1 031 220</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode (inkl. valberedning)	284 800	281 800
Utbildningsersättning	0	4 200
Revisorsarvode	8 000	8 000
Arvode teknisk konsult	44 400	43 023
Sociala kostnader	76 013	57 189
Kurser och konferenser	3 750	12 744
	<b>416 963</b>	<b>406 956</b>



## Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
<b>Not 7</b>		
<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	2 483 024	2 483 024
Markanläggningar	169 945	169 945
Inventarier	17 918	21 905
	<u>2 670 887</u>	<u>2 674 874</u>
<b>Not 8</b>		
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	385	647
Övriga ränteintäkter	3 151	2 254
	<u>3 536</u>	<u>2 901</u>
<b>Not 9</b>		
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 064 963	521 534
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	198
Övriga finansiella kostnader	2 334	2 310
	<u>1 067 297</u>	<u>524 042</u>
<b>Not 10</b>		
<b>Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>7 017 480</b>	<b>6 058 759</b>
Förslag till avsättning underhållsfond	-5 569 000	-5 569 000
Extra avsättning till underhållsfond	-1 000 000	-1 000 000
Förslag till disposition underhållsfond	1 595 118	1 848 497
Resultat efter underhållspåverkan	<u>2 043 598</u>	<u>1 338 256</u>

ce



## Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter	2017-06-30	2016-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	132 634 280	127 167 143
Årets investeringar	0	5 467 137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 634 280	132 634 280
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 285 658	-42 802 634
Årets avskrivningar	-2 483 024	-2 483 024
Utgående avskrivningar	-47 768 682	-45 285 658
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>84 865 598</b>	<b>87 348 622</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 182 619	6 182 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 182 619	6 182 619
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 970 295	-1 800 350
Årets avskrivningar	-169 945	-169 945
Utgående avskrivningar	-2 140 240	-1 970 295
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>4 042 379</b>	<b>4 212 324</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>88 907 977</b>	<b>91 560 946</b>
Taxeringsvärde för Majorna 122:10, 123:18, 138:21-23, 138:25, 141:13 och 149:9		
Byggnad - bostäder	404 600 000	404 600 000
Byggnad - lokaler	5 198 000	5 198 000
	409 798 000	409 798 000
Mark - bostäder	333 800 000	333 800 000
Mark - lokaler	2 727 000	2 727 000
	336 527 000	336 527 000
Taxeringsvärde totalt	746 325 000	746 325 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	915 879	915 879
Utrangering	-539 056	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	376 823	915 879
Ingående avskrivningar	-869 616	-847 711
Utrangering	539 056	0
Årets avskrivningar	-17 918	-21 905
Utgående avskrivningar	-348 478	-869 616
<b>Bokfört värde</b>	<b>28 345</b>	<b>46 263</b>

cd





## Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter	2017-06-30	2016-06-30			
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
Pågående nyanläggningar	26 740 200	3 132 513			
Stamreovering	47 707 205	23 645 187			
Tak samt fasader	16 362 733	0			
Energi	24 862	0			
El	2 074 195	0			
Kostnadsfört	0	-37 500			
	<b>92 909 194</b>	<b>26 740 200</b>			
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 15 Andra långfristiga fordringar</b>					
Fordran tillägg för utbyggnad av balkonger	<b>267 393</b>	<b>386 082</b>			
<b>Not 16 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar	<b>103 194</b>	<b>6 327</b>			
<b>Not 17 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	17 099 267	15 527 964			
Skattekonto	3 159	2 773			
	<b>17 102 426</b>	<b>15 530 737</b>			
<b>Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	1 593 345	1 060 750			
Upplupna intäkter	19 422	115 167			
	<b>1 612 767</b>	<b>1 175 917</b>			
<b>Not 19 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 443 056	26 149 114	13 670 891	2 333 389	6 058 759
Res disp enl. stämmobeslut			4 720 503	1 338 256	-6 058 759
Upplåtelse	19 740	172 260			
Årets resultat					7 017 480
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>7 462 796</b>	<b>26 321 374</b>	<b>18 391 394</b>	<b>3 671 645</b>	<b>7 017 480</b>
<b>Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea	0,50%	2017-08-30	10 756 000	0	
Nordea	0,49%	2017-09-27	34 614 841	341 736	
Stadshypotek	2,94%	2018-06-01	5 505 000	60 000	
Swedbank	1,94%	2025-10-24	40 000 000	0	
Swedbank	1,75%	2023-03-25	40 000 000	0	
			130 875 841	401 736	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>130 474 105</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					128 867 161
<b>Ställda säkerheter:</b>					
Fastighetsinteckningar			145 466 300		85 466 300
<b>Not 21 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			<b>401 736</b>		<b>401 736</b>

ce



Org Nr: 757200-9285

## Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter	2017-06-30	2016-06-30
<b>Not 22 Ovriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdesskatt	38 604	41 786
Ovriga kortfristiga skulder	80 016	78 908
	<b>118 620</b>	<b>120 694</b>
<b>Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	245 311	75 140
Ovriga upplupna kostnader	1 808 581	940 956
Förutbetalda hyror och avgifter	2 611 362	2 420 604
	<b>4 665 254</b>	<b>3 436 700</b>

Göteborg 11/9 2017

  
Bengt Löfquist

  
Bo Hermansson

  
Lena Björneld


  
Eva Andersson

  
Florence Brindegård

  
Jens Risberg

  
Catarina Rüetschi

Vår revisionsberättelse har 2017-10-17 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Gunilla Edin  
Av föreningen vald revisor

  
Carina Eriksson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåsut i Göteborg för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Blåsut i Göteborg för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 den 17/10 2017



Carina Eriksson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Gunilla Edin  
Av föreningen vald revisor