

Årsredovisning 2017-2018



HSB Bostadsrättsförening Blåsut,
Majorna, Göteborg

BLÅSUT
HSB Brf Blåsut



**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Blåsut**

Organisationsnummer 757200-9285

avger härmed årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-07-01 – 2018-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Blåsut.

MÅL

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

Strategier för att uppnå föreningens mål

- att arbeta för en god boendemiljö genom att förvalta, underhålla och förädla föreningens fastigheter och därmed också bidra till att säkerställa värdet av lägenheterna.
- att planera och genomföra periodiska underhållsåtgärder i enlighet med föreningens underhållsplan. Planen uppdateras och revideras årligen.
- att kort- och långsiktigt arbeta med trygghetsfrågor som skalskydd, passagesystem, belysning, brandskydd och bevakning.
- att minska föreningens energikonsumtion genom bättre energihushållning - bl.a. genom energisnål belysning, effektivare styrning och övervakning av fjärrvärme och fläktystem.
- att vårda, sköta och utveckla föreningens utemiljöer - huvudsakligen gårdarna - till gagn för boende, besökare och förbipasserande.
- att regelbundet informera medlemmarna om pågående och planerade aktiviteter och inte minst viktigt vara lyhörda för medlemmarnas önskemål. Tillgängliga kanaler är Blåsutbulletinen, e-post, hemsida, informationsmöten och anslagstavlor.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Stambyte med badrumsrenovering

Arbetet under året har helt präglats av stambyte med badrumsrenovering. Arbetet är klart på Kabelgatan, Blåsutgatan samt Gröna Gatan 40-gården. Nu återstår Gröna Gatan 60-gården och Gröna Gatan 32 och det arbetet beräknas vara klart i slutet av 2018.

Samtidigt med stambytet byts all el ut i lägenheter och lokaler mot 3-fas och gamla elcentraler ersätts med nya.

Därefter har föreningen helt nya avlopps- och vattenstammar, ny badrumsutrustning, nya tät- och ytskikt samt säker el i alla lägenheter och gemensamma utrymmen.

Fasad- och takrenovering

Under året avslutades tak- och fasadprojekten på Gröna Gatan 40- och 60-gården. Taken är omlagda och försedda med nytt avrinningsystem, nya takluckor, skydd för snöras och säkerhetsöglor (krävs för arbete på tak). Fasaderna har fått ny hållbar fasadtäckning, bättre isolering och luftcirkulation.

Säkerhetsarbetet i föreningen.

Förvaltaren har löpande kontrollerat att antalet redovisade tag-brickor stämmer med det antal som finns utkvitterat i systemet. De tag-brickor som inte kunnat redovisas har spärrats i systemet och därmed gjorts obrukbara.

Arbetet med installation av porttelefon och tag-lås på våra portar fortgår. Kabelgatan, Blåsutgatan och Gröna Gatan 32 är klara. Först när stambytet är avslutat på Gröna Gatan 40- och 60-gården kan projekteringen av porttelefon och tag-lås på dessa fastigheter påbörjas.

Cykelrum och barnvagnsrum

I arbetet med att bereda plats för fler cyklar har ett rum i garaget Blåsutgatan 2-8 avsatts för cykelparkering

UNDERHÅLLSPLAN

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

Större pågående underhållsprojekt

Stambyte och badrumsrenovering genomförs 2015-2018 och avslutas under nästa verksamhetsår.

All el byts ut till "säker el" och samtliga elcentraler byggs om 2015-2018.

Takfläktarna på flertalet hus har nått sin maxålder och byts ut i samband med den obligatoriska ventilationskontrollen.

Taglås på portarna installeras och nya porttelefoner monteras successivt 2017-2020.

Föreningens hissar byts/renoveras om och när behov uppstår. Hittills har 3 st hissar bytts ut. Stambytet medför extra hård påfrestning på hissarna och inspektion och service av hissarna görs efter avslutat stambyte.

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 samt miljö- och energibesparingsåtgärder.

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 (Närområdesassistent i bostadsrättsföreningarna) som har en unik kompetens

när det gäller att hjälpa styrelser och medlemmar med att ta hand om svåra och känsliga problem i föreningen.

NABO har haft och har en viktig funktion att fylla i samband med stambytet. Det fåtal evakueringslägenheter/bodar som föreningen har tillgång till har fördelats till de medlemmar som av bl. a. medicinska skäl inte kunnat bo kvar i lägenheten under stambytet.

Gemensamma lokaler för medlemmarna

Föreningslokalen och övernattningslägenheten används under stambytet som evakueringsboende. Det är sannolikt att så sker fram till slutet av 2018.

Gröna Blåsut

Gröna Blåsut är en intressegrupp i föreningen som arbetar med att försköna föreningens utemiljöer. Man planerar och organiserar städ- och planeringsdagar i föreningen. Gruppen är också remissinstans när det gäller större markarbeten och en ledamot av styrelsen fungerar som kontaktperson med gruppen. Årets verksamhet har varit begränsad på grund av de stora arbeten som pågått i föreningen.

INFORMATIONSKANALER

Hemsida - en ny hemsida www.brffblasut.se lanserades under våren 2018. Den innehåller bl.a. stadgar, trivselregler och aktuell information om projekt. Där finns även årsmötesprotokoll och årsberättelser och kortfattad information om tidigare renoveringar i föreningen. Från sidan kan man göra felanmälan.

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

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

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningen består av 11 fastigheter med adress Blåsutgatan, Kabelgatan, Gröna Gatan och Jaegerdorffsplatsen.

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. Den kommersiella ytan hyrs ut till

marknadsmässiga hyror. Under året har 64 lägenheter överlåtits och vid verksamhetsårets slut hade föreningen 794 (787) medlemmar

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

Fastigheterna står på ofri grund och föreningen arrenderar marken av Göteborgs Kommun och betalar årlig tomträttsavgäld. Föreningen innehar 8 tomträtter samt 1 arrendeavtal med löptider på 10 - 20 år. Sex tomträttsavtal förfaller år 2024-2025 medan de resterande två förfaller 2018 samt 2019. Av de avgifter som medlemmarna betalat in under verksamhetsåret 2017-2018 har 9,8% gått till tomträttsavgälder. I samband med omförhandling blir alla avtal 10-åriga. Tomträttsavgälderna kommer att höjas i samband med omförhandling. Hur mycket vet man ännu inte.

Förvaltning och löpande underhåll

Föreningen har avtal med HSB Göteborg gällande administrativ förvaltning, fastighetsskötsel, felanmälan och underhållsplanering.

Den tekniska förvaltningen och lokalvården utförs av PLL Fastighetsförvaltning.

FÖRENINGSPRÅGOR

Föreningstämmor

Extra föreningsstämma hölls 2017-09-14. I stämman deltog 47 röstberättigade.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-11-16. I stämman deltog 99 röstberättigade.

Styrelse och suppleanter

Bengt Löfquist	ordförande
Dan Öjvind Gasstorp	vice ordförande
Eva Andersson	sekreterare
Bosse Hermansson	ledamot
Lena Björnell	ledamot
Marina Gheretti	ledamot
Reza Ghasemi	ledamot
Michael Alvander	suppleant
Anahid Khaneie	suppleant
Catarina Rüetschi	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2018 är Bengt Löfquist, Eva Andersson, Michael Alvander och Anahid Khaneie. Catarina Rüetschi, HSB-ledamot har valt att lämna sitt uppdrag.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, genomfört en planeringskonferens och två föreningsstämmor. Ledamöter och suppleanter har varit engagerade i egna ansvarsområden och deltagit i såväl interna som externa arbets- och planeringsmöten och byggmöten med föreningens entreprenörer.

Styrelsen är representerad på veckomöten med fastighetsförvaltaren. Varje vecka har styrelsemedlem deltagit vid ordinarie jouröppethållning på expeditionen.

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

Firman har tecknats av Bengt Löfquist, Dan Öjvind Gasstorp, Bosse Hermansson och Lena Björneld, två i förening.

Nya stadgar

Medlemmarna antog enhälligt de nya stadgarna "Normalstadgar 2011, v. 5 för HSB Bostadsrättsförening Blåsut i Göteborg" på två på varandra följande föreningsstämmor – 2017-09-14 respektive 2017-11-16.

De nya stadgarna gäller från 2018-03-07 då de registrerades av Bolagsverket.

HSB-koden

På ordinarie föreningsstämma presenterade styrelsen HSB's kod för bostadsrättsföreningar. Den är ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen att göra saker demokratiskt, transparent och hållbart och ge medlemmar ökad möjlighet att påverka styrelsens arbete. Den kompletterar andra regelverk som lagar och stadgar.

Revisorer

Revisorer har varit Gunilla Edin med Tommy Hillman som suppleant valda av stämman 2017 samt BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB Göteborgs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Bengt Löfquist, Marina Ghersetti och Anahid Khaneie med övriga ledamöter som suppleanter. Detta enligt beslut av styrelsen på konstituerande styrelsmöte 2017.

Valberedning

Valberedning som valts av stämman har utgjorts av Karl-Erik Ångerheim, ordförande, samt Margareta Magnusson och Annika Johansson.

Arvoden

Arvodet för styrelsen, som enligt beslut av föreningsstämman uppgår till 6 basbelopp (prisbasbelopp 2018 = 45 500), 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

Den kraftiga prisutvecklingen för bostadsrätter verkar ha avtagit och t.o.m. minskat något. Men priserna ligger fortfarande på en hög nivå. Utbudet av nyproducerade bostadsrätter är högt samtidigt som det finns en besvärande bostadsbrist i Göteborg. Fortsatt hög efterfrågan på bostäder kombinerat med låga räntor och god privatekonomi talar för en fungerande marknad. Framtida politiska beslut beträffande bl.a. amorteringskrav och avdragsrätt kan naturligtvis påverka marknaden såväl positivt som negativt. Brf Blåsut är en attraktiv bostadsrättsförening med eftersökta lägenheter. Det är styrelsens ambition att det ska fortsätta att vara så.

Brf Blåsuts ekonomi har under de senaste åren påverkats av två stora projekt – stambyte med badrumsrenovering samt fasad- och takrenovering på Gröna Gatan. Det är framförallt räntekostnader som ökat i samband med finansieringen av projekten.

Årets resultat visar på ett överskott på 8,1 miljoner kronor före disposition ur och avsättning till underhållsfonden. Efter de bokföringsmässiga transaktionerna som inbegriper en nettoavsättning på 5,4 miljoner kronor till underhållsfonden uppgår resultatet till 2,7 miljoner kronor.

Belåning

Föreningens belåningsgrad (d.v.s. lån i förhållande till byggnadernas samlade taxeringsvärde) är ca 47,7%. Lånen finns hos Nordea och Swedbank. Fördelningen av obundna och bundna lån är ca 25 % respektive 75 % och genomsnittsräntan per 2018-06-30 var 1,52 %.

Avskrivningar

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

Skatt och avgifter

Den kommunala fastighetsavgiften är 1 357 kronor per lägenhet 2018. Föreningens kommersiella lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Förvaltning

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

Nyckeltal

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Värme/m ² (boarea)	102	104	94	95	82
El/ m ²	25	22	20	21	21
Vatten/ m ²	23	27	28	25	22
Sophämtning/ m ²	14	14	13	14	12
Taxeringsvärde – byggnader (tkr)	409 798	409 798	409 798	352 348	352 348
Bokfört värde – byggnader (tkr)	83 084	84 866	87 349	84 365	60 500
Lån (tkr)	195 474	130 876	71 278	51 594	50 111
Lån/ m ² bostadsyta	4 657	3 118	1 698	1 237	1 208
Belåningsgrad (lån/tax värde byggnad)	47,70%	31,94%	17,39%	14,64%	14,20%

m

Resultat och ställning (TSEK)

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	32 399	31 044	29 605	28 490	27 661
Resultat efter finansiella poster	8 084	7 017	6 059	-5 029	4 766
Balansomslutning	277 134	201 844	136 194	99 103	98 834
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/ m ²	759	722	688	646	615
Fond för yttre underhåll	28 776	18 391	13 671	19 440	15 501

Årsavgifter

Enligt föreningens 5-årsprognos och finansieringsplan inför stambytet skulle avgiften ha höjts med 5 - 6 % den 1 januari 2019. Styrelsen har emellertid beslutat att höjningen inte behöver genomföras nu. Istället planeras en mindre höjning med 2% från 1 juli 2019.

Förändringar av eget kapital

	Belopp vid årets ingång 170701	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång 180630
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 462 796	0	0	7 462 796
Upplåtelseavgifter	26 321 374	0	0	26 321 374
Fond för yttre underhåll	18 391 394	4 973 882	5 410 292	28 775 568
S:a bundet eget kapital	52 175 564	4 973 882	5 410 292	62 559 738
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 671 645	2 043 598	-5 410 292	304 952
Årets resultat	7 017 480	-7 017 480	8 083 640	8 083 640
S:a ansamlad vinst/förlust	10 689 126	-4 973 882	2 673 348	8 388 592
S:a eget kapital	62 864 690	0	8 083 640	70 948 330

*Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 5 569 000 kronor samt disposition ur underhållsfond med 158 708 kronor.

m

Resultatdisposition

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

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

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

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	304 952
Årets resultat	<u>8 083 640</u>
	8 388 592

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	8 388 592
---------------------	-----------

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

nb



Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Resultaträkning		2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	32 399 413	31 043 953
Övriga rörelseintäkter	Not 2	213 398	209 577
Summa rörelseintäkter		32 612 811	31 253 530
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-17 639 541	-17 422 490
Underhållskostnader	Not 4	-158 708	-1 595 118
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 095 998	-1 066 831
Personalkostnader	Not 6	-426 607	-416 963
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 694 034	-2 670 887
Summa rörelsekostnader		-22 014 888	-23 172 289
Rörelseresultat		10 597 922	8 081 241
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 804	3 536
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 517 086	-1 067 297
Summa finansiella poster		-2 514 282	-1 063 761
Årets resultat		8 083 640	7 017 480

**Hsbs Brf Blåsut i Göteborg****Balansräkning****2018-06-30****2017-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 86 970 616 88 907 977

Inventarier

Not 12 10 431 28 345

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 174 769 121 92 909 194

261 750 168 181 845 516*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

Andra långfristiga fordringar

Not 15 148 704 267 393

149 204 267 893

Summa anläggningstillgångar

261 899 372 **182 113 409****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 16 7 305 103 194

Övriga fordringar

Not 17 13 165 742 17 119 775

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 18 1 876 925 1 612 767

15 049 972 18 835 736

Kassa och bank

184 222 894 931

Summa omsättningstillgångar

15 234 194 **19 730 667****Summa tillgångar****277 133 566** **201 844 075**

R



Org Nr: 757200-9285

Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Balansräkning	2018-06-30	2017-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	33 784 170	33 784 170
Underhållsfond	28 775 568	18 391 394
	<u>62 559 738</u>	<u>52 175 564</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	304 952	3 671 645
Årets resultat	8 083 640	7 017 480
	<u>8 388 592</u>	<u>10 689 126</u>
Summa eget kapital	70 948 330	62 864 690
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 195 072 369	130 474 105
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20 401 736	401 736
Leverantörsskulder	6 565 495	3 319 670
Övriga kortfristiga skulder	Not 21 124 908	118 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22 4 020 727	4 665 254
	<u>11 112 866</u>	<u>8 505 280</u>
Summa skulder	206 185 235	138 979 385
Summa Eget kapital och skulder	277 133 566	201 844 075

MP



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%
Porttelefoner	5,00%
Balkonger	2,00%
Nya lägenheter	1,33%
Markanläggning	2,00%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

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

Underhållsfond

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

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		2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	31 087 866	29 595 630
	Hyror	1 083 679	1 236 105
	Ovriga intäkter	227 868	212 218
		32 399 413	31 043 953
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Fjärrvärmeintäkter Brf Marieberg	186 534	184 275
	Övriga intäkter	26 864	25 302
		213 398	209 577
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetskötsel och lokalvård	3 746 208	3 426 195
	Reparationer	1 147 572	1 290 253
	El	1 066 660	935 763
	Uppvärmning	4 280 340	4 349 545
	Vatten	956 451	1 138 265
	Sophämtning	574 983	579 014
	Ovriga avgifter	383 202	392 865
	Förvaltningsarvoden	1 762 408	1 710 239
	Tomträttsavgäld	3 054 369	2 992 436
	Övriga driftskostnader	667 348	607 916
		17 639 541	17 422 490
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	0	556 485
	VVS	86 411	246 783
	El och tele	9 000	115 396
	Byggnad utvändigt	3 406	124 382
	Markytor	41 850	365 691
	Styr och övervakning	18 041	0
	Utrustning	0	186 381
		158 708	1 595 118
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	852 036	839 320
	Medlemsavgifter	179 400	179 400
	Övriga externa kostnader	64 562	48 111
		1 095 998	1 066 831

m



Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode (inkl. valberedning)	289 000	284 800
	Revisorsarvode	8 000	8 000
	Arvode teknisk konsult	40 883	44 400
	Sociala kostnader	86 099	76 013
	Kurser och konferenser	2 625	3 750
		426 607	416 963
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	2 519 962	2 483 024
	Markanläggningar	156 158	169 945
	Inventarier	17 914	17 918
		2 694 034	2 670 887
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	0	385
	Övriga ränteintäkter	2 804	3 151
		2 804	3 536
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 515 926	1 064 963
	Övriga finansiella kostnader	1 160	2 334
		2 517 086	1 067 297
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	8 083 640	7 017 480
	Förslag till avsättning underhållsfond	-5 569 000	-5 569 000
	Extra avsättning till underhållsfond	0	-1 000 000
	Förslag till disposition underhållsfond	158 708	1 595 118
	Resultat efter underhållspåverkan	2 673 348	2 043 598

18



Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter	2018-06-30	2017-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	132 634 280	132 634 280
Årets investeringar	738 759	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 373 039	132 634 280
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 768 682	-45 285 658
Årets avskrivningar	-2 519 962	-2 483 024
Utgående avskrivningar	-50 288 644	-47 768 682
Bokfört värde byggnader	83 084 395	84 865 598
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	6 182 619	6 182 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 182 619	6 182 619
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 140 240	-1 970 295
Årets avskrivningar	-156 158	-169 945
Utgående avskrivningar	-2 296 398	-2 140 240
Bokfört värde markanläggningar	3 886 221	4 042 379
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	86 970 616	88 907 977
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
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	376 823	915 879
Utrangering	0	-539 056
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	376 823	376 823
Ingående avskrivningar	-348 478	-869 616
Utrangering	0	539 056
Årets avskrivningar	-17 914	-17 918
Utgående avskrivningar	-366 392	-348 478
Bokfört värde	10 431	28 345
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	92 909 194	26 740 200
Stamreovering samt el (nedlagt 180630 152,2 Mkr)	75 641 857	49 781 400
Tak samt fasader (nedlagt 180630 22,6 Mkr)	6 218 070	16 362 733
Energi	0	24 862
	174 769 121	92 909 194

Samtliga projekt beräknas vara slutförda 2019. Beräknad slutkostnad för stammar samt el 199 Mkr respektive tak 23,5 Mkr)



Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter	2018-06-30	2017-06-30			
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	148 704	267 393			
Not 16 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	7 305	103 194			
	7 305	103 194			
Not 17 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	13 062 721	17 099 267			
Skattefordringar	4 633	17 349			
Skattekonto	98 388	3 159			
	13 165 742	17 119 775			
Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	1 768 534	1 593 345			
Upplupna intäkter	108 391	19 422			
	1 876 925	1 612 767			
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea*	39788804276	0,60%	2018-11-30	10 756 000	0
Nordea*	39788837476	0,65%	2019-06-27	39 718 105	401 736
Swedbank	2858391820	1,94%	2025-10-24	40 000 000	0
Swedbank	2858891092	1,75%	2023-03-25	40 000 000	0
Swedbank	2859446094	1,73%	2022-09-23	30 000 000	0
Swedbank	2950074811	1,91%	2024-02-23	35 000 000	0
				195 474 105	401 736
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					195 072 369
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					193 465 425
*STIBOR-lån förfaller i sin helhet till slutbetalning vid konvertering, och är därför att betrakta som kortfristig skuld. Då föreningen ej har för avsikt att avsluta lånen vid förfalldatum redovisas dessa ändå som långfristig skuld.					
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar	210 466 300	145 466 300			

M

**Hsbs Brf Blåsut i Göteborg**

Noter	2018-06-30	2017-06-30
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	401 736	401 736
Not 21 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	46 000	38 604
Övriga kortfristiga skulder	78 908	80 016
	124 908	118 620
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	277 161	245 311
Övriga upplupna kostnader	1 123 264	1 808 581
Förutbetalda hyror och avgifter	2 620 302	2 611 362
	4 020 727	4 665 254

Göteborg 27/10 2018
Bengt Löfquist
Bo Hermansson
Catarina Rüetschi
Dan Ojvind Gasstorp
Eva Andersson
Lena Björnell
Marina Ghersetti
Reza GhasemiVår revisionsberättelse har ~~18~~ -10-22 avgivits beträffande denna årsredovisning
Gunilla Edin

Av föreningen vald revisor


Susanne Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Blåsut i Göteborg, org.nr. 752000-9285

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåsut i Göteborg för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorerans 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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 2017-07-01—2018-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

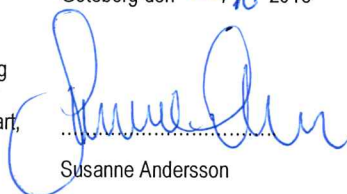
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 22/10 2018



Susanne Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Gunilla Edin

Av föreningen vald revisor