



Org Nr: 757200-9285

Styrelsen för Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Org.nr: 757200-9285

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB:s Bostadsrättsförening Blåsut i Göteborg 2019-2020.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen omfattar följande fastigheter:

- Majorna 122:10 (Blåsutgatan 1-7, 154 lägenheter, 1 lokal),
- Majorna 123:18 (Gröna Gatan 41-71, Jaegerdorffsplatsen 1, Karl Johansgatan 100, 220 lägenheter, 27 lokaler),
- Majorna 138:21 (Blåsutgatan 6-8, 56 lägenheter, 2 lokaler),
- Majorna 138:22 (Blåsutgatan 4, 28 lägenheter),
- Majorna 138:23 (Blåsutgatan 2, 24 lägenheter, 1 lokal),
- Majorna 138:25 (Kabelgatan 15, 33 lägenheter),
- Majorna 141:13 (Gröna Gatan 32, 33 lägenheter, 1 lokal),
- Majorna 149:9 (Blåsutgatan 10-12, 30 lägenheter).

Sammanlagt alltså 578 lägenheter och 32 lokaler.

MÅL

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

Strategier för att uppnå föreningens mål:

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Våren 2020 har, i världen och i föreningen, präglats av den pandemi, som Coronaviruset Covid-19 orsakat. I föreningen har rådgivning om åtgärder för att hindra smittspridning, ändrade rutiner för fastighetsskötares och hantverkares besök i medlemmarnas lägenheter och ändrade mötesformer präglat verksamheten. Tack och lov verkar permitteringar och uppsägningar (ännu) inte ha lett till betalningssvårigheter bland våra medlemmar och priserna på bostadsrätter hade vid verksamhetsårets slut inte sjunkit som befarat.

Under senvåren besvarade ett par hundra medlemmar en enkät, där huvudsyftet var att aktualisera föreningens garageplatsregister och att få e-postadresser till fler medlemmar. Samtidigt bad vi att få medlemmarnas synpunkter på några aktuella frågor.

Den gruppanslutning till Telias bredband som stämman beslutade om i november har inte kunnat genomföras som planerat. Styrelsen hoppas dock att tekniker under hösten, på ett ur smittskyddssynpunkt säkert sätt, ska kunna ersätta felande fiberportar och bygga ut lägenhetsnäten.

Det stora projekt med stambyte och elsanering som slutfördes föregående verksamhetsår har också under det nu gångna verksamhetsåret krävt uppföljning, injusteringar och garantiåtgärder. En del av uppföljningsåtgärderna har försvårats av att medlemmar i dessa pandemitider ogärna sett hantverkare i sina lägenheter.

För några av de lokaler som under stambytet disponerades av entreprenören och som tillfällig föreningsexpedition har bygglovsansökan för ombyggnad till smålägenheter för permanent boende gjorts. En liknade ombyggnad planeras för nuvarande föreningsexpedition.

Arbetet med installation av porttelefon och tagg-lås till våra trapphusentréer har slutförts. Också vissa gemensamhetsutrymmen har försetts med modernare lås.

Det stora projektet föregående och innevarande verksamhetsår är att ersätta de gamla fjärrvärme-kulvertarna på Blåsut- och Kabelgatan, som orsakar stora värmeförluster och som, enligt tidigare underhållsplan, snart skulle krävt underhåll i mångmiljonklassen. Istället håller Göteborg Energi på med att "primäransluta" de åtta undercentralerna i denna del av föreningen.

I många år har det funnits planer på att lägga om avfallshanteringen i föreningen: Sopnedkasterna skulle stängas, matavfall sorteras ut, annan återvinning underlättas, arbetet för fastighetsskötarna minska, arbetsmiljön förbättras, risken för lukt och skadedjur minska och ekonomin förbättras. På stämman i november 2019 beslöts att samla avfallshanteringen till större behållare på två platser i föreningen. Under året

har provgröpar grävts och jordprov analyserats. Bygglovansökan är inlämnad och förhoppningsvis kan projektet slutföras i höst och vinter.

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.

Föreningen har tvingats lägga in renovering av några gavelfasader på Blåsutgatan 4 – 8 tidigt i underhållsplanen. Arbetena har fått vänta för att inte störa omläggningen av fjärrvärmens, men kan förhoppningsvis genomföras i höst.

Troligen måste tätskikten till de två underjordiska garagen på Gröna Gatan snart åtgärdas, eventuellt också det till garagen vid Blåsutgatan 3-5. Undersökningar pågår.

BOENDEFRÅGOR

NABO.

HSB Brf Blåsut är en stor förening och som i alla bostadsrättsföreningar finns det sociala problem som kan vara svåra att hantera för styrelsen. Föreningen har ett avtal med NABO (Närområdesassistent i bostadsrättsföreningarna) som har en unik kompetens när det gäller att hjälpa styrelser och medlemmar med att ta hand om svåra och känsliga problem i föreningen.

Gemensamma lokaler för medlemmarna.

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

Under våren har hobbyrummet på Gröna Gatan 65 färdigställts; tills vidare bokas det genom förvaltaren.

Gröna Blåsut är en intressegrupp i föreningen som arbetar med att försköna föreningens utemiljöer. Gruppen är också remissinstans när det gäller större markarbeten och en ledamot av styrelsen fungerar som kontaktperson med gruppen. Gröna Blåsut har bidragit till att verksamheten med pallkrageodling kunnat fortgå. En städ- och planteringsdag genomfördes i oktober, men vårens fick tyvärr ställas in på grund av pandemin.

CB

INFORMATIONSKANALER

Hemsidan www.brfblasut.se innehåller bl.a. stadgar, trivselregler och aktuell information om projekt. Där finns även årsmötesprotokoll och årsberättelser. Från webbplatsen kan man göra felanmälan.

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

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

Facebookgrupp. Sedan något år finns den slutna Facebookgruppen Brf Blåsut. Det har betonats att den inte ska vara en informationskanal för styrelsen, utan för kommunikation mellan medlemmarna kring vår förening, våra hem, vårt område och vad vi kan hjälpa varandra med. Gruppen fick snabbt över hundra medlemmar.

FÖRENINGENS FASTIGHETER.

Som framgått ovan består föreningen av 8 fastigheter (11 flerfamiljshus) med adress Blåsutgatan, Kabelgatan, Gröna Gatan, Karl Johansgatan och Jaegerdorffsplatsen. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Föreningen har 578 lägenheter.

Den totala lägenhetsytan är ca 41 998 kvm och den totala ytan för kommersiella lokaler är cirka 1 500 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 60 lägenheter överlåtits och vid verksamhetsårets slut hade föreningen 810 medlemmar.

I flertalet av bostadsrätterna ingår garageplats. Förutom dessa disponerar föreningen 28 garageplatser och 24 parkeringsplatser, som hyrs ut till medlemmar och till hyresgäster i föreningens kommersiella lokaler. Dessutom har föreningen 22 avgiftsbelagda gästparkeringsplatser på Blåsutgatan.

Fastigheterna står på ofri grund och föreningen arrenderar marken av Göteborgs kommun och betalar årlig tomträttsavgäld. Föreningen innehar 8 tomträtter samt 1

arrendeavtal med löptider på 10 – 20 år. Sex tomträttsavtal förfaller år 2025-2026 och två 2028-2029. Av de avgifter som medlemmarna betalat in under verksamhetsåret 2019-2020 har 3.675.638,- (=11%) gått till arrendeavgifter. I samband med omförhandling blir alla avtal 10-åriga. Avgälderna ser ut att komma att höjas kraftigt i samband med omförhandling. Hur mycket vet man ännu inte, men styrelsen föreslår årliga höjningar av årsavgifterna för att föreningen ska ha en god beredskap inför 2025-2029.

Förvaltning och löpande underhåll.

Föreningen har avtal med HSB Göteborg gällande administrativ förvaltning, fastighetsskötsel, felanmälan, underhållsplanering, NABO, juridiska tjänster och digitala ritningar.

Den tekniska förvaltningen och lokalvården utförs av PLL Fastighetsförvaltning. Både avtalet om fastighetsskötsel och det om förvaltningen har nyligen upphandlats i konkurrens, men samma parter fortsätter från den 1 oktober 2020.

FÖRENINGSPRÅG

Föreningsstämma.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-14. I stämman deltog 161 röstberättigade och 18 fullmakter registrerades.

Styrelse:

Dan Öjvind Gasstorp	ordförande
Marina Ghersetti	vice ordförande
Eva Andersson (t.o.m 2020-04-30)	sekreterare
Michael Alvander	ledamot
Linda Caraza	ledamot
Anton Fors (t.o.m 2020-04-06)	ledamot
Rebecca Jones	ledamot
Jonny Nylund (t.o.m 2020-02-03)	ledamot
Martin Sila Lindberg (t.o.m 2020-04-06)	ledamot
Klas Sjödel	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2020 är Michael Alvander och Linda Caraza.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda sammanträden och genomfört en planeringskonferens. Ledamöter har varit engagerade i egna ansvarsområden och deltagit i såväl interna som externa arbets- och planeringsmöten och byggmöten med föreningens entreprenörer.

Under hösten bjöds nya medlemmar vid ett tillfälle in till information, medan vårens motsvarande träff ställdes in på grund av Coronasmittorisken. På lucia genomfördes också 2019 en fest på Hotell Kusten med bland annat luciatåg från Brunnsbo musikklasser.

Styrelsen är representerad på regelbundna möten med fastighetsförvaltaren. Varje vecka, utom på sommar- och juluppehåll, har styrelsemedlem deltagit eller funnits tillgänglig vid ordinarie kvällsöppethållande på expeditionen.

Styrelsen arbetar med egen kompetensutveckling genom att delta i relevanta kurser i HSB:s regi och genom erfarenhetsutbyte med andra föreningar. Pandemin begränsade dock bådadera våren 2020.

Firman har tecknats av Eva Andersson (t.o.m 2020-04-30), Michael Alvander (f.o.m 2020-05-04), Anton Fors (t.o.m 2020-04-06), Linda Caraza (f.o.m 2020-05-04), Dan Öjvind Gasstorp och Marina Ghersetti, två i förening.

Revisorer har varit Mats Lindqvist med Gunilla Edin som suppleant valda av stämman 2019 samt BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Michael Alvander, Dan Öjvind Gasstorp och Rebecca Jones och med övriga ledamöter som suppleanter; detta enligt beslut på konstituerande styrelsemöte 2019.

Valberedning, som valts av stämman, har utgjorts av Katja Finger, ordförande, samt Patrik Nordin och Rickard Johansson.

Arvoden.

Arvodet för styrelsen, som enligt beslut av föreningsstämman uppgår till 325.000, kommer att fördelas mellan ledamöterna i enlighet med rådande fördelningsprincip. Revisorernas arvode uppgår till 12 000 att fördelas dem emellan. Valberedningens totala arvode är 20 000 kronor.

EKONOMI

Årets resultat visar på ett överskott med 3,1 miljoner kronor före disposition ur och avsättning till underhållsfonden. Efter de bokföringsmässiga transaktionerna som inbegriper en nettoavsättning på 2,5 miljoner kronor till underhållsfonden uppgår resultatet till 0,6 miljoner kronor vilket framgår i not 10.

Belåning

Föreningens belåningsgrad (d.v.s. lån i förhållande till byggnadernas samlade taxeringsvärde) är ca 48%. Lånen finns hos Nordea och Swedbank. Fördelningen av obundna (med rörlig samt 3 mån ränta) och bundna lån är ca 27% respektive 73% och genomsnittsräntan per 2020-06-30 var 1,51 %.

ed

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 1 429 kronor per lägenhet 2020. 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

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Värme/m ² (boarea)	95	95	102	104	94
El/ m ²	27	28	25	22	20
Vatten/ m ²	23	21	23	27	28
Sophämtning/ m ²	15	14	14	14	13
Taxeringsvärde – byggnader (tkr)	503 096	503 096	409 798	409 798	409 798
Bokfört värde – byggnader (tkr)	281 860	287 692	83 084	84 866	87 349
Lån (tkr)	243 171	245 072	195 474	130 876	71 278
Lån/ m ² bostadsyta	5 789	5 839	4 657	3 118	1 698
Belåningsgrad (lån/tax värde byggnad)	48,32%	48,71%	47,70%	31,94%	17,39%

Resultat och ställning (TSEK)

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	34 112	33 094	32 399	31 044	29 605
Resultat efter finansiella poster	3 100	-21 089	8 084	7 017	6 059
Balansomslutning	302 675	300 907	277 134	201 844	136 194
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/ m ²	774	759	759	722	688
Fond för yttre underhåll	9 433	6 952	28 776	18 391	13 671

Årsavgifter

En mindre höjning av årsavgiften gjordes med 2% från 1 juli 2019. Årsavgifterna uppgick därefter i genomsnitt till 774 kronor per kvadratmeter boyta. Från och med den 1:e juli 2020 höjdes årsavgifternaytterligare med 2% och uppgår därefter i genomsnitt till 789 kronor per kvadratmeter.

ed

Förändringar av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 462 796	0	0	7 462 796
Upplåtelseavgifter	26 321 374	0	0	26 321 374
Fond för yttre underhåll	6 952 057	0	2 480 491	9 432 548
S:a bundet eget kapital	40 736 227	0	2 480 491	43 216 718
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	30 212 103	-21 089 557	-2 480 491	6 642 055
Årets resultat	-21 089 557	21 089 557	3 100 461	3 100 461
S:a ansamlad vinst/förlust	9 122 546	0	619 970	9 742 516
S:a eget kapital	49 858 774	0	3 100 461	52 959 235

*Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 3 569 000 kronor samt disposition ur underhållsfond med 1 088 509 kronor.

Resultatdisposition

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

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

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

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	6 642 055
Årets resultat	<u>3 100 461</u>
	9 742 516

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	9 742 516
---------------------	-----------

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

ed

**Hsbs Brf Blåsut i Göteborg**

Resulträkning		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	34 111 502	33 094 229
Övriga rörelseintäkter	Not 2	708 113	199 072
Summa rörelseintäkter		34 819 615	33 293 301
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-18 753 875	-18 405 828
Underhållskostnader	Not 4	-1 088 509	-24 323 511
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 179 379	-1 157 442
Personalkostnader	Not 6	-462 251	-475 240
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-6 392 843	-6 383 038
Summa rörelsekostnader		-27 876 857	-50 745 059
Rörelseresultat		6 942 758	-17 451 758
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 197	2 216
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 845 494	-3 640 015
Summa finansiella poster		-3 842 297	-3 637 799
Årets resultat	Not 10	3 100 461	-21 089 557

ed

**Hsbs Brf Blåsut i Göteborg****Balansräkning****2020-06-30****2019-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 285 433 960 291 422 078

Inventarier

Not 12 0 0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 368 851 0

285 802 811 291 422 078*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

Andra långfristiga fordringar

Not 15 0 52 464

500 52 964

Summa anläggningstillgångar

285 803 311 291 475 042**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 16 23 153 11 620

Övriga fordringar

Not 17 13 507 309 7 433 496

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 18 2 487 445 1 369 592

16 017 907 8 814 708

Kassa och bank

853 478 617 531

Summa omsättningstillgångar

16 871 385 9 432 239**Summa tillgångar****302 674 695 300 907 281**

e

**Hsbs Brf Blåsut i Göteborg****Balansräkning****2020-06-30****2019-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

33 784 170

33 784 170

Underhållsfond

9 432 548

6 952 057

43 216 71840 736 227*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

6 642 055

30 212 103

Årets resultat

3 100 461

-21 089 5579 742 5169 122 546

Summa eget kapital

52 959 235**49 858 774****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

240 768 897

243 170 633

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 20

2 401 736

1 901 736

Leverantörsskulder

2 230 440

1 333 325

Skatteskulder

65 553

35 497

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

61 412

129 173

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

4 187 422

4 478 1438 946 5647 877 874

Summa skulder

249 715 461**251 048 507****Summa Eget kapital och skulder****302 674 695****300 907 281**

ca



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	1,28%
Porttelefoner	5,00%
Balkonger	2,00%
Stamreovering	2,00%
Badrum	2,00%
Elreovering	2,50%
Tak och fasader	2,00%
Nya lägenheter	1,33%
Markanläggning	2,00%
Inventarier	20,00%

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.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 15 026 480 kr (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	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	32 495 088	31 858 338
Hyror	1 389 438	1 034 485
Övriga intäkter	226 976	201 406
	34 111 502	33 094 229
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning fjärrvärme Marieberg	185 847	170 195
Försäkringsersättningar	501 525	0
Övriga intäkter	20 741	28 877
	708 113	199 072
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 534 207	3 774 332
Reparationer	1 785 047	1 225 104
El	1 129 679	1 167 694
Uppvärmning	3 981 485	3 986 153
Vatten	978 554	878 089
Sophämtning	643 518	601 399
Övriga avgifter (kabeltv och försäkring)	405 907	389 302
Förvaltningsarvoden	1 674 210	1 992 592
Tomträttsavgäld	3 675 638	3 629 137
Övriga driftskostnader	945 630	762 026
	18 753 875	18 405 828
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	60 845	21 170 933
VVS	490 119	634 552
El och tele	0	2 206 174
Byggnad utvändigt	11 227	86 548
Markytor	182 851	151 638
Styr och övervakning	237 162	56 610
Utrustning	106 305	17 056
	1 088 509	24 323 511
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetskatt	922 222	892 166
Medlemsavgifter	180 900	179 400
Övriga externa kostnader	76 257	85 876
	1 179 379	1 157 442

el



Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	324 879	325 500
Revisorsarvode	12 000	12 000
Löner och andra ersättningar	37 646	44 955
Sociala kostnader	86 526	89 910
Kurser och konferenser	1 200	2 875
	462 251	475 240
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	6 236 685	6 216 449
Markanläggningar	156 158	156 158
Inventarier	0	10 431
	6 392 843	6 383 038
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	3 197	2 216
	3 197	2 216
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 842 854	3 637 617
Räntekostnader kortfristiga skulder	240	113
Övriga finansiella kostnader	2 400	2 285
	3 845 494	3 640 015
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	3 100 461	-21 089 557
Avsättning till underhållsfond	-3 569 000	-2 500 000
Disposition ur underhållsfond	1 088 509	24 323 511
Resultat efter underhållspåverkan	619 970	733 954

el

**Hsbs Brf Blåsut i Göteborg**

Noter	2020-06-30	2019-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	328 282 225	133 373 039
Utrangering	0	-15 914 883
Årets investeringar	404 725	210 824 069
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>328 686 950</u>	<u>328 282 225</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 590 210	-50 288 644
Utrangering	0	15 914 883
Årets avskrivningar	-6 236 685	-6 216 449
Utgående avskrivningar	<u>-46 826 895</u>	<u>-40 590 210</u>
Bokfört värde byggnader	281 860 055	287 692 015
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	6 182 619	6 182 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>6 182 619</u>	<u>6 182 619</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 452 556	-2 296 398
Årets avskrivningar	-156 158	-156 158
Utgående avskrivningar	<u>-2 608 714</u>	<u>-2 452 556</u>
Bokfört värde markanläggningar	3 573 905	3 730 063
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	285 433 960	291 422 078
Taxeringsvärde för Majorna 122:10, 123:18, 138:21-23, 138:25, 141:13 och 149:9		
Byggnad - bostäder	497 000 000	497 000 000
Byggnad - lokaler	6 096 000	6 096 000
	<u>503 096 000</u>	<u>503 096 000</u>
Mark - bostäder	573 800 000	573 800 000
Mark - lokaler	3 530 000	3 530 000
	<u>577 330 000</u>	<u>577 330 000</u>
Taxeringsvärde totalt	1 080 426 000	1 080 426 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	376 823	376 823
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>376 823</u>	<u>376 823</u>
Ingående avskrivningar	-376 823	-366 392
Årets avskrivningar	0	-10 431
Utgående avskrivningar	<u>-376 823</u>	<u>-376 823</u>
Bokfört värde	0	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Gavelfasader Blåsutgatan	73 750	0
Anslutning fjärrvärme	2 488	0
Ny sophantering	127 759	0
Ombyggnad lokal till lägenheter	164 854	0
Pågående nyanläggningar	<u>368 851</u>	<u>0</u>
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 15 Andra långfristiga fordringar		
Fordran för tillägg för utbyggnad av balkonger	0	52 464

gd



Org Nr: 757200-9285

Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter	2020-06-30	2019-06-30
Not 16 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	23 153	11 620
	23 153	11 620
Not 17 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	13 371 909	7 298 595
Skattekonto	135 400	134 901
	13 507 309	7 433 496
Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	2 377 806	1 299 497
Upplupna intäkter	109 639	70 095
	2 487 445	1 369 592

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788942539	0,63%	2020-09-03	25 756 000	0
Nordea	39788978002	0,51%	2020-09-29	38 914 633	401 736
Swedbank Hypotek	2858391820	1,94%	2025-10-24	40 000 000	0
Swedbank Hypotek	2858891092	1,75%	2023-03-25	40 000 000	0
Swedbank Hypotek	2859446094	1,73%	2022-09-23	30 000 000	0
Swedbank Hypotek	2950074811	1,91%	2024-02-23	35 000 000	0
Swedbank Hypotek	2950743175	1,95%	2026-08-25	33 500 000	2 000 000
				243 170 633	2 401 736

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

240 768 897

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

231 161 953

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

245 466 300

245 466 300

e



Hsbs Brf Blåsut i Göteborg

Noter	2020-06-30	2019-06-30
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	2 401 736	1 901 736
Not 21 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	5 293	5 418
Arbetsgivaravgifter	1 802	2 955
Mervärdesskatt	47 409	41 892
Övriga kortfristiga skulder	6 908	78 908
	61 412	129 173
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	286 933	297 228
Övriga upplupna kostnader	1 136 070	1 490 541
Förutbetalda hyror och avgifter	2 764 419	2 690 374
	4 187 422	4 478 143

Göteborg 19/10 2020

Dan Öjvind Gasstorp

Klas Sjödel

Linda Caraza-Eriksson

Marina Ghersetti

Michael Alvander

Rebecca Jones

Vår revisionsberättelse har 2020-10-28 avgivits beträffande denna årsredovisning

Mats Lindqvist
Av föreningen vald revisorCarina 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 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

ce
ML

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 2019-07-01 - 2020-06-30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

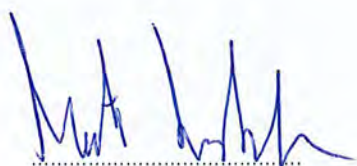
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 28/10 2020



Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mats Lindqvist
Av föreningen vald revisor