

Årsredovisning 2022-2023



**HSB Bostadsrättsförening Blåsut,
Majorna, Göteborg**



BrfBlåsut



Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2023 för HSB Bostadsrättsförening Blåsut

Dag 23 november 2023

Plats: Dalheimer hus, Slottsskogsgatan 12

Tid: 17:30 Registrering och förtäring
18:30 Föreningsstämman inleds

DAGORDNING

1. Föreningsstämman öppnas
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av
 - a. Styrelsens årsredovisning
 - b. Redovisning av avvikelser från HSB kod
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för
 - a. styrelsens ledamöter
 - b. revisorer
 - c. valberedning
16. Beslut om antal styrelseledamöter
17. Val av styrelseledamöter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Motionsbehandling samt av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor
25. Föreningsstämmans avslutande

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Blåsut**

Organisationsnummer 757200-9285

avger härmed årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-07-01 – 2023-06-30



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSBs Brf Blåsut i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Blåsut i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9285 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-07.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Majorna 122:10	Göteborgs Kommun	10 år	2028-05-13	1970
Majorna 123:18	Göteborgs Kommun	10 år	2025-01-15	1970
Majorna 138:21	Göteborgs Kommun	20 år	2025-10-08	1970
Majorna 138:22	Göteborgs Kommun	20 år	2025-10-08	1970
Majorna 138:23	Göteborgs Kommun	20 år	2026-11-15	1970
Majorna 138:25	Göteborgs Kommun	20 år	2026-11-15	1970
Majorna 141:13	Göteborgs Kommun	10 år	2029-02-01	1970
Majorna 149:9	Göteborgs Kommun	20 år	2025-10-08	1970

Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	lokaler (hyresrätt)	1666
578	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	41998
471	garageplatser	0
32	p-platser	0
Totalt 1100 objekt		43664

Föreningens lägenheter fördelas på: 66 st 1 rok, 5 st 1.5 rok, 210 st 2 rok, 214 st 3 rok, 46 st 4 rok, 37 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Alnebratt	Ordförande	2021-06-22	
Kågan Karlsson	HSB-Ledamot	2021-11-12	
Ulla Alfredsson	Ledamot	2020-12-11	
Margareth Lewestam	Ledamot	2020-12-11	
Marina Ghersetti	Ledamot	2017-12-01	
Pernilla Ranagården	Ledamot	2020-12-11	2023-07-01
Henrik Carlsson	Ledamot	2021-12-07	
Maryam Nasirpour	Ledamot	2022-12-27	
Carl Ramberg	Ledamot	2021-12-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maryam Nasirpour, Marina Ghersetti, Henrik Carlsson och Carl Ramberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten inklusive det konstituerande mötet.

Firmatecknare har varit: Marina Ghersetti, Håkan Alnebratt, Pernilla Ranagården.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Mats Lindkvist med Bengt Löfquist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Maria Linde-Nielsen (sammankallande), Elsie Averlid och Simon Lundqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-24. På stämman deltog 94 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2023-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-02-07.

Verksamhetsåret 2022-2023 har präglats av ränteoro till följd av bland annat Rysslands angreppskrig mot Ukraina.
Föreningens styrelse har fortsatt att arbeta med att utveckla föreningen och genomföra planerat underhåll.

Ekonomiskt har det varit ett tungt år och högre ränetekostnader än förväntat, samt höga el-kostnader har gjort att årets resultat inte är så bra som vi i styrelsen önskat. Samtidigt tror vi att de åtgärder som gjorts kommer ge bättre möjligheter att framöver

hålla nere föreningens kostnader.

Arbetet med att lägga om sophanteringen i föreningen har äntligen avslutats för denna gång.

Under året har en första etapp med hissrenoveringar genomförts och resterande hissar kommer renoveras under nästkommande år. Samtliga hissar skall vara färdiga under 2024 enligt planen där vi också förbättrar säkerheten med nödtelefoner och innerdörrar.

Under året färdigställdes installation av elbilsladdning i de gemensamma garagen enligt plan. Men däremot har installationen av IMD-el försenats då leverantören helt enkelt inte måktat med att få fram materiel. Nu tror vi dock att allt skall komma på plats hösten 2023.

Föreningen har också under året installerat rumstemperaturmätare för att bättre kunna driftoptimera värmestyrningen i föreningen och på så sätt ha kontroll över hur varmt eller kallt det är i lägenheterna.

Under sommaren 2023 installerades digitala informationstavlor i trapphusen som också kan användas för bokning av gästlägenheter och tvättstugor framöver.

I slutet av året kom arbetet med att konvertera vissa lokaler som tidigare varit föreningsexpedition m.m. till smålägenheter för permanent boende. Samt en ny gästlägenhet på Gröna Gatan och en bastu finns sedan i våras för medlemmar att boka.

Styrelsen har som vanligt gjort en översyn av föreningens underhållsplan. Planen ligger till grund för budget- och prognosarbetet (5- och 10-årsprognoser) och visar också på kommande kapitalbehov. Största underhållsåtgärden förutom vad som nämnts ovan är byte av loftgångsdörrar.

Nedan listas endast åtgärder de senaste 12 åren.

Årtal	Ändamål
2014/2015	Balkonger
2014/2015	Nya lägenheter
2015/2016	Nya lägenheter
2018/2019	Tak och fasad Gröna Gatan
2018/2019	Fastighetsel
2018/2019	Stammar och badrum
2020	Fasadförbättring, Blåsutgatan 4,6,8
2020/2021	Fjärrvärmeanslutning
2022/23	Utbyte av loftgångsdörrar
2023	Elbilsladdning alla garageplatser
2023	Ombyggnad av lokal till lägenheter
2023	Digitala informationstavlor i trapphusen
2023- (2024)	Renovering hissar

Ombyggnation av resterande hissar planeras att utföras våren 2024.

Individuell Mätning och Debitering av hushållsel planeras att bli färdigställt under andra halvan av 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 64 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 811 och under året har det tillkommit 90 och avgått 86 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 815.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	195	210	237	242	220
Skuldsättning, kr/kvm	5 873	5 461	5 516	5 569	5 613
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	183	172	148	139	138
Driftskostnad, kr/kvm	543	537	479	457	448
Årsavgifter, kr/kvm	833	805	789	774	759
Totala intäkter, kr/kvm	879	843	809	797	762
Nettoomsättning, tkr	37 984	36 816	35 189	34 112	33 094
Resultat efter finansiella poster, tkr	-915	253	1 617	3 100	-21 090
Soliditet, %	17	18	18	17	17

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 462 796	0	0	7 462 796
Upplåtelseavgifter, kr	26 321 374	0	0	26 321 374
Underhållsfond, kr	18 673 634	0	639 239	19 312 873
S:a bundet eget kapital, kr	52 457 804	0	639 239	53 097 043
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 118 413	252 963	-639 239	1 732 137
Årets resultat, kr	252 963	-252 963	-915 046	-915 046
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 371 376	0	-1 554 285	817 091
S:a eget kapital, kr	54 829 180	0	-915 046	53 914 134

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 060 761 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 371 376
Årets resultat, kr	-915 046
Reservation till underhållsfond, kr	-2 700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 060 761
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	817 091

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	817 091

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	37 983 891	36 816 071
Övriga rörelseintäkter	Not 2	403 315	800
Summa rörelseintäkter		38 387 206	36 816 871
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-22 452 574	-22 168 739
Underhållskostnader	Not 4	-2 060 761	-2 750 444
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 276 902	-1 265 251
Personalkostnader	Not 6	-475 630	-405 206
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-7 360 544	-6 178 699
Summa rörelsekostnader		-33 626 412	-32 768 340
Rörelseresultat		4 760 794	4 048 531
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 119	2 761
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-5 678 960	-3 798 329
Summa finansiella poster		-5 675 841	-3 795 568
Årets resultat		-915 046	252 963

Balansräkning**2023-06-30****2022-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 303 612 920 286 233 634

Inventarier

Not 12 288 796 137 950

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 7 498 286 891 240

311 400 002 287 262 824

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

311 400 502**287 263 324****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 54 472 10 715

Övriga fordringar

Not 16 9 590 907 11 611 394

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 711 245 1 495 961

10 356 624 13 118 070

Kassa och bank

1 393 033

1 298 278

Summa omsättningstillgångar

11 749 657**14 416 348****Summa tillgångar****323 150 158****301 679 672**

Balansräkning		2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 784 170	33 784 170
Underhållsfond		19 312 873	18 673 634
		<u>53 097 043</u>	<u>52 457 804</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 732 137	2 118 413
Årets resultat		-915 046	252 963
		<u>817 090</u>	<u>2 371 376</u>
Summa eget kapital		53 914 134	54 829 180
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	178 263 841	140 313 331
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	78 192 990	98 156 000
Leverantörsskulder		2 427 754	1 648 186
Skatteskulder		75 166	94 458
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	161 141	147 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	10 115 133	6 491 489
		<u>90 972 184</u>	<u>106 537 161</u>
Summa skulder		269 236 025	246 850 492
Summa Eget kapital och skulder		323 150 158	301 679 672

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 om 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	0,74%
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%
Sopkassuner	3,33%
Loftgångsdörrar	3,33%
Bastu/Relax/Gästlägenhet	5,00%
Hissar	3,33%
Elbilsladdning	6,67%
Digitala skärmar	10,00%
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 baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

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 20,6 % 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.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	34 990 404	33 811 543
Hyror	1 329 643	1 383 258
Elintäkter	59 077	3 400
Övriga intäkter	1 604 767	1 617 870
	37 983 891	36 816 071
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	403 315	800
*Varav elstöd	403 315	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalsvård	3 046 976	3 387 398
Reparationer	2 524 768	2 308 597
El	2 112 715	1 860 004
Uppvärmning	4 645 514	4 493 114
Vatten	1 238 013	1 172 444
Sophämtning	742 274	751 432
Övriga avgifter	1 689 603	508 720
Förvaltningsarvoden	1 669 372	1 728 767
Tomträttsavgäld	3 682 186	3 681 907
Övriga driftskostnader	1 101 153	2 276 356
	22 452 574	22 168 739
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	164 461	352 708
VVS	295 125	24 943
El och tele	78 903	407 582
Transport	325 932	0
Byggnad utvändigt	219 432	1 583 735
Markytor	482 703	227 695
Utrustning	494 205	153 782
	2 060 761	2 750 444
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	1 022 552	982 092
Medlemsavgifter	182 436	182 400
Övriga externa kostnader	71 914	100 759
	1 276 902	1 265 251
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	338 100	300 000
Revisorsarvode	12 075	12 000
Löner och andra ersättningar	21 735	20 000
Sociala kostnader	103 720	73 206
	475 630	405 206
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	6 855 038	5 749 775
Markanläggningar	424 685	394 436
Inventarier	80 821	34 488
	7 360 544	6 178 699
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	412	0
Övriga ränteintäkter	2 707	2 761
	3 119	2 761

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	5 287 103	3 794 003
Övriga finansiella kostnader	391 857	4 326
	5 678 960	3 798 329
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-915 046	252 963
Avsättning till underhållsfond	-2 700 000	-3 569 000
Disposition ur underhållsfond	2 060 761	2 750 444
Resultat efter underhållspåverkan	-1 554 285	-565 593

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	331 164 126	331 164 126
Årets investeringar*	23 751 553	0
*Modernisering hissar	7 760 702	0
*Bastu/Relax/Gästlägenhet	3 072 782	0
*Loftgångsdörrar	6 137 786	0
*Mosaikutsmyckning fasad	150 000	0
*Elbilsladdning	5 390 625	0
*Digitala skärmar	1 239 658	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	354 915 679	331 164 126
Ingående ackumulerade avskrivningar	-58 326 445	-52 576 670
Årets avskrivningar	-6 855 038	-5 749 775
Utgående avskrivningar	-65 181 483	-58 326 445
Bokfört värde byggnader	289 734 196	272 837 681
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	16 724 961	14 667 633
Årets investeringar, sopkassuner	907 456	2 057 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 632 417	16 724 961
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 329 008	-2 934 572
Årets avskrivningar	-424 685	-394 436
Utgående avskrivningar	-3 753 693	-3 329 008
Bokfört värde markanläggningar	13 878 724	13 395 953
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	303 612 920	286 233 634
Taxeringsvärde för Majorna 122:10, 123:18, 138:21-23, 138:25, 141:13, 149:9		
Byggnad - bostäder	555 000 000	555 000 000
Byggnad - lokaler	6 755 000	6 755 000
	561 755 000	561 755 000
Mark - bostäder	603 600 000	603 600 000
Mark - lokaler	3 656 000	3 656 000
	607 256 000	607 256 000
Taxeringsvärde totalt	1 169 011 000	1 169 011 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	261 466 300	245 466 300
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	549 261	376 823
Årets investeringar	231 667	172 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	780 928	549 261
Ingående avskrivningar	-411 311	-376 823
Årets avskrivningar	-80 821	-34 488
Utgående avskrivningar	-492 132	-411 311
Bokfört värde	288 796	137 950

Noter	2023-06-30	2022-06-30			
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående balans sophantering	0	1 627 255			
Årets förändring	0	430 073			
Omfört till investering	0	-2 057 328			
Utgående balans	0	0			
Ingående balans IMD	512 250	0			
Årets förändring	888 250	512 250			
Utgående balans	1 400 500	512 250			
Ingående balans elbilsladdning	43 750	0			
Årets förändring	10 659 375	43 750			
Bidrag från Naturvårdsverket	-5 312 500	0			
Omfört till investering, se not 11	-5 390 625	0			
Utgående balans	0	43 750			
Ingående balans lokal till lägenheter	335 240	213 231			
Årets förändring	5 762 546	122 009			
Utgående balans	6 097 786	335 240			
Pågående nyanläggningar	7 498 286	891 240			
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 15 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	54 472	10 715			
	54 472	10 715			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 307 529	11 559 089			
Skattekonto	442 280	52 305			
Övrigt*	5 841 098	0			
*Varav bidrag från Naturvårdsverket gällande elbilsladdning	5 312 500	0			
	9 590 907	11 611 394			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	654 568	1 495 961			
Upplupna intäkter	56 677	0			
	711 245	1 495 961			
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	707405	1,14%	2029-06-30	37 813 331	400 000
Stadshypotek	782925	3,95%	2027-09-30	29 887 500	150 000
Swedbank Hypotek	2858391820	1,94%	2025-10-24	40 000 000	0
*Swedbank Hypote	2858891092	4,44%	2024-03-28	40 000 000	0
*Swedbank Hypote	2950074811	1,91%	2024-02-23	35 000 000	0
Swedbank Hypotek	2950743175	1,95%	2026-08-25	28 000 000	2 500 000
Swedbank Hypotek	2955222571	4,07%	2028-02-25	25 756 000	80 490
Swedbank Hypotek	2955222597	4,07%	2028-02-25	20 000 000	62 500
				256 456 831	3 192 990
Nästa års amortering beräknas uppgå till					3 192 990
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					75 000 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					78 192 990
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					178 263 841
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					240 491 881

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	54 820	44 998
Arbetsgivaravgifter	50 983	43 697
Mervärdesskatt	48 430	51 425
Övriga kortfristiga skulder	6 908	6 908
	161 141	147 028
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	162 250	264 031
Övriga upplupna kostnader	6 455 310	3 105 714
Förutbetalda hyror och avgifter	3 497 573	3 121 744
	10 115 133	6 491 489

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Carl Ramberg

Henrik Carlsson

Håkan Alnebratt

Kågan Karlsson

Margareth Lewestam

Marina Ghersetti

Maryam Nasirpour

Ulla Alfredsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mats Lindkvist
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Blåsut i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30.

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 2023 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 revisionssed 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 från BoRevision 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

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:s Brf Blåsut i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 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

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Lindkvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSBs Brf Blåsut i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN ALNEBRATT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 07:29:11



HENRIK CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-05 kl. 09:54:58



MARYAM NASIRPOUR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-04 kl. 13:32:06



CARL RAMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 16:43:51



ULLA ALFREDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 11:47:13



KÅGAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 15:09:06



MARGARETH LEWESTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 21:40:51



MARINA GHERSETTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 09:28:50



MATS LINDKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 14:11:03



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 07:42:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSBs Brf Blåsut i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS LINDKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 14:12:21



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 07:42:26



HSB – där möjligheterna bor

Utvärdering av styrelsens arbete och följsamhet till HSB "Koden"

Enligt tidigare Årsstämmobeslut och Arbetsordningen ska styrelsen utvärdera om styrelsen följt HSB-koden och hur styrelsearbetet har fungerat.

Styrelsens rapport:

Styrelsen tillämpar koden som en vägledning i arbetet för att upprätthålla struktur och ge medlemmarna bättre insyn i hur föreningen sköts. Precis som tidigare år har det skett enstaka tillfällen då kallelse eller protokoll till styrelsemöten har blivit något försenade.

När det gäller upphandlingar har vi alltid haft ambitionen att ta in minst tre offerter vid belopp över 100 000 kr. I enstaka fall har styrelsen nöjt sig med färre än tre offerter. Det har berott på att beloppet varit strax över gränsen eller att bara två företag inkommit med offert.

När det gäller styrelsens sammansättning avseende kön har det även i år varit jämt med fyra män och fem kvinnor.

Styrelsen har under året haft extra stor arbetsbörda, med upphandling av nya avtal för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning. Trots detta har arbetet fungerat bra. Ledamöterna har haft en bra rollfördelning, fattat kloka beslut, men också bordlagt ärenden när vidare utredning behövts.

Styrelsens mål för arbetsåret har till största delen uppfyllts. De flesta resterande mål har påbörjats under året, men några av de frågor som hänskjutits till anlita förvaltare har tyvärr dragit ut på tiden. Vi ser dock att vår nya förvaltare börjat fånga upp dessa frågor för att kunna verkställa dem inom kort.

Styrelsen har utvärderat sitt arbete regelbundet och följer upp sitt arbete genom både veckorapporter från förvaltaren samt en entreprenadrapport inför varje styrelsemöte.

Blåsutbulletinen har sammanställts efter varje ordinarie styrelsemöte med information om kommande och pågående reparationer, och har regelbundet anslagits i trapphusen. Under senare del av året har informationen kommit ut snabbare via digitala tavlor som möjliggör bättre, tätare och mer riktad kommunikation.

Styrelsen anser att samarbetet med vår föregående förvaltare under många år varit gott. Under sista delen av verksamhetsåret har det dock varit sämre och stora brister har upptäckts. Därför har ett arbete inletts med att bedöma om det finns anledning och möjlighet att kräva skadestånd från föregående förvaltare. Samtidigt ser vi att de nya förvaltarna kommit in bra i arbetet.

Styrelsen har också i år haft två informationsmöten där särskilt nya medlemmar välkomnats.

Valberedningens rapport och förslag till årsstämman 2023

Förtroendevalda verksamhetsåret 2022–2023

Styrelseledamöter (8 + HSB-ledamot)

Håkan Alnebratt	Vald till 2024
Pernilla Ranagården	Vald till 2024
Ulla Alfredsson	Vald till 2024
Margareth Lewestam	Vald till 2024
Marina Ghersetti	Vald till 2023
Henrik Karlsson	Vald till 2023
Carl Ramberg	Vald till 2023
Maryam Nasirpour	Vald till 2024
Kågan Karlsson	Utsedd av HSB

Revisorer

Mats Lindkvist	Revisor till 2023
Bengt Löfquist	Revisorssuppleant till 2023
Borevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Maria Linde-Nielsen	Ordförande vald till 2023
Elsie Averlid	Vald till 2023
Simon Lundqvist	Vald till 2023

Valberedningens kommentarer

Valberedningen har under året inhämtat information om styrelsen genom att delta i styrelsemöten och genom att träffa varje styrelsemedlem i enskilda samtal. Vi har även inhämtat information från föreningens förvaltare angående samarbete, arbetsbelastning och arbetsfördelning. Utöver det har valberedningen även deltagit i informationsträffar för nya medlemmar.

Valberedningens bedömning är att styrelsen har den kunskap och engagemang som behövs för ett förtroendefullt arbete i BRF-Blåsut. De har en hög kompetens inom ekonomi, fastighetsfrågor, teknik, kommunikation och miljö.

Ordförande Håkan Alnebratt har en god ledningsförmåga och organiserar tillsammans med övriga ledamöter i styrelsen de aktuella projekten på ett effektivt sätt. Det finns en tydlig mötes- och planeringsstruktur.

Förvaltaren har en viktig funktion för ett nära och förtroendefullt samarbete med styrelsens samtliga ledamöter. Under hösten har ny förvaltare anlitats och vikten att förstärka ett förtroendefullt samarbete är nödvändigt, så att även medlemmarna kan uppleva tillförlitlig service och kommunikation. Arbetsklimatet präglas av öppenhet, gott samarbete och god gemenskap, där allas röst blir respekterad och lika viktig. Styrelsen har fortsatt att organisera arbetet i ett arbetsutskott som har i uppgift att förbereda frågor och ärenden som ska

behandlas på nästkommande styrelsemöte. Alla ledamöter har ansvar att läsa igenom alla punkterna på agendan innan styrelsemötena. Detta underlättar arbetet så att långdragna och alltför sena styrelsemöten kan undvikas.

Valberedningens förslag

Pernilla Ranagården har flyttat från föreningen och kan därför inte fortsätta som förtroendevald. Till ny ledamot i styrelsen föreslås Annie Petersson. Nominering och beslut om ny valberedning görs på årsstämman.

Valberedningens förslag inför verksamhetsåret 2023-2024

Styrelseledamöter (8 + HSB-ledamot), presentation sker på stämman.

Håkan Alnebratt	Kvarstår till 2024
Ulla Alfredsson	Kvarstår till 2024
Margareth Lewestam	Kvarstår till 2024
Marina Ghersetti	Omval till 2025
Henrik Karlsson	Omval till 2025
Carl Ramberg	Omval till 2025
Maryam Nasirpour	Kvarstår till 2024
Annie Petersson	Nyval för 2025
Ej namngiven	Utsedd av HSB

Revisorer, presentation sker på stämman

Mats Lindkvist	ordinarie revisor, omval till 2024.
Bengt Löfquist	revisorssuppleant, omval till 2024.

Arvoden

2022 års stämman beslöt följande arvoden, exklusive sociala avgifter:

Styrelsen 7 prisbasbelopp á 48 300kr = 338 100kr

Revisorerna 25% av prisbasbeloppet = 12 075kr

Valberedningen 45% av prisbasbeloppet = 21 735kr

Valberedningen föreslår att behålla nuvarande princip för arvodesnivå. Det innebär uppräknings efter nya prisbasbeloppet 2024, vilket är 9,14% och blir 57 300 kr.

Styrelsen 7 prisbasbelopp á 57 300kr = 401 100 kr

Revisorerna 25% av prisbasbeloppet = 14 325 kr

Valberedningen 45% av prisbasbeloppet = 25 785 kr

Summa (exkl. sociala avgifter) 441 210 kr

Styrelsen ska besluta om principer för fördelning av styrelsens arvoden.

Regler för ersättning för förloras arbetstjänst ska utformas.

Styrelsen bör också tydliggöra regler för reseersättning och liknande.



MOTIONER OCH STYRELSENS FRAMSTÄLLAN TILL ÅRSSTÄMMAN 2023 I BRF BLÅSUT

Sammanställning av inkomna motioner och skrivelser,
styrelsens svar samt styrelsens framställan

Brf Blåsut • Gröna Gatan 41 • 414 56 Göteborg • Tfn 031-14 73 74 • Fax 031 24
73 74 E-post: brf.blasut@brfblasut.se • URL: www.brfblasut.se

Motion nr. 1

peter fasth <peter.fasth@yahoo.se>

Lör 2023-09-30 12:55

Till:

1.

Dags rensa bland gamla cyklar (förra gången utfördes det inte enligt plan).

2.

Rengöring av tvätthallarna. Ställa tillbaka soptunnorna/ papperskorgen samt byte av mangeln (trasig sedan mer än ett år). Hallen 2-8.

3.

I fasthetsskötarnas arbetsbeskrivning måste finnas ansvar för sopkasunerna och dess rengöring. Om inte det skall ingå

I deras uppdrag att rengöra skall kontroll och uppföljning att det utförs ligga på dom. (Anmälan till miljö och hälsa/ kommunen ska inte behövas göra för att det sköts).

Styrelsens svar

Motionären lämnar 3 förslag. Styrelsen tar ställning till dem separat nedan.

1. Cykelrensning genomförs regelbundet av föreningen för att hålla ordning i våra förråd och öppna upp de välbehövliga platserna för de som faktiskt behöver dem. Styrelsen skall se till att cykelrensning genomförs.

Styrelsen föreslår att stämman anser motionen i denna del besvarad.

2. Tvätthallarna ska självklart hållas fräscha och om saker har gått sönder bör detta felanmälas och sedan hanteras. Anledningen till att soptunnor har tagits bort i garagen är att dessa efter att sopnedkasten slängdes användes för hushållssopor vilket de inte är avsedda för. Styrelsen anser därför inte att det är lämpligt att ställa tillbaka dessa. Däremot bör en extra kontroll ske så att tvätthallarna är fräscha och att de saker som ska finnas där finns och är hela.

Styrelsen föreslår att stämman anser motionen i denna del besvarad.

3. Föreningen anlitar en firma som bland annat sköter rengöring av kasunerna. Om detta inte fungerar tillfredsställande är styrelsen tacksam om rapportering av detta sker genom felanmälan så att det inkommer till styrelsen på rätt sätt, och på ett sätt där det kan dokumenteras och följas upp. Styrelsen kommer att se över problemet och titta på vad som kan göras, hur statistiken kring felanmälan av detta problem sett ut och om någon förändring i avtalet behöver göras.

Styrelsen föreslår att stämman anser motionen i denna del besvarad.

Motion nr. 2

Patrik Chi <chi.patrik@gmail.com>

Fre 2023-09-29 12:43

Till: Brf Blåsut <brf.blasut@brfblasut.se>

Motion: se över om det är möjligt att inrätta ett återbruksrum

Bakgrund: Hållbarhet är viktigare än någonsin. Många återvinner fullt dugliga kläder och andra saker. Det är såklart mycket bättre än att slänga. Något som är ännu bättre för miljön än att återvinna är att återbruka. Det behöver vi alla bli bättre på och vår BRF kan hjälpa oss i den gröna omställningen.

Förslaget:

Därför föreslår vi att styrelsen ska undersöka att en lämplig lokal kan upplåtas som ett återbruksrum, ett rum där medlemmar i vår förening kan lämna mindre föremål de inte längre har behov av, men som skulle kunna återbrukas av någon annan medlem, som då kan hämta saker i rummet. Sakerna ska vara av bra skick, hela och fungerande. Ett sådant rum har många föreningar numera, med ett gott resultat. Även vår grannförening Seglaren har infört detta på ett bra sätt och kan säkert lämna goda råd.

Patrik Chi och Michael Borsutzky, BG4, lgh 1603

Styrelsens svar

Styrelsen håller med om att hållbarhet är viktig och att återvinna är mycket bättre än att slänga. Tidigt i våras, i samband med att de tidigare soprummen stängdes, gav styrelsen förvaltaren i uppgift att planera för två återbruksrum, ett i Gröna Gatans område och ett i Blåsuts område.

Styrelsen föreslår årsstämman att motionen därmed är besvarad.

Motion nr. 3

Motion angående tvättstugan i Kabelgatan 15 A

Fredrik Åkerblom <freak0211@gmail.com>

Ons 2023-09-27 22:27

Till: Brf Blåsut <brf.blasut@brfblasut.se>; Kim Larsson <brf.blasut@telia.com>

Hej!

Tvättstugan i Kabelgatan 15 A fungerar inte tillfredsställande. Framför allt är torkkapaciteten för dålig. Det tar ca 1,5 h för torktumlaren att genomföra ett program, och tvätten blir ändå inte riktigt torr. Det sitter numera en lapp med instruktioner om att rengöra filtren ordentligt, men detta hjälper inte. Eftersom torktumlaren är för långsam, så hinner man inte tvätta mer än 1 omgång, d v s 2 tvättmaskiner.

Vi skulle vilja att föreningen genomför någon av följande förbättringar:

1. Byt ut torktumlaren mot en modell som tar max 1 h
2. Gör ett torkrum av utrymmet rakt fram när man kommer in
3. Installera ytterligare ett torkskåp
4. I sista hand - utöka tvättiderna till 3 h

Tacksam om ni kan bekräfta att detta tas upp vid nästa sammanträde.

/Fredrik Åkerblom, Johan Schaffer, Mats Lindkvist, Magnus Karlsson, Veronica Hillberg, Stefan Ketelsen, Agnes Cornell, Andrej Kokkonen, Patrick Eggert, Lise Mann, Görel Envall, Hanna Rydén, Hanna Åkerblom, Anna Eggert, Anders Hillberg

Styrelsens svar

Det är självklart ett problem om tvättstugorna inte fungerar tillfredsställande. Samtidigt anser styrelsen att det inte är lämpligt att bifalla förslaget att byta ut torktumlaren utan att först titta på vad det kostar, vilka andra möjligheter som finns, och liknande faktorer.

Styrelsen har tidigare i år beslutat att ändra tvättiderna till 3 timmar per pass för att förbättra situationen i tvättstugorna. I övrigt tycker styrelsen att ett första steg är att undersöka om maskinen fungerar enligt specifikation eller om det finns problem som går att åtgärda utan att byta ut eller installera ytterligare torkskåp.

Styrelsen åtar sig att undersöka vad som kan göras för att ytterligare förbättra situationen med tvättstugorna och ta med sig de förslag som motionärerna har lämnat i detta arbete.

Styrelsen föreslår att stämman anser motionen besvarad.

Motion nr. 4

Motioner till styrelsen

peter fasth <peter.fasth@yahoo.se>

Fre 2023-09-22 13:41

Till: Brf Blåsut <brf.blasut@brfblasut.se>

Inrättande av återvinningförråd för glödlampor och uttjanta ljusrör. Samt ev. Elektronik (beroende på kostnad)

1. Inrättande av recycling förråd, där hyresgäster kan lämna leksaker, blomkrukor, hushållsföremål barn och vuxenkläder, böcker m.m allt helt och rent. Saker som man inte behöver eller vill ha kvar men som kan komma till användning hos någon annan.
2. Installation av hiss i fastigheten Blåsut 2. Kulvert finns. Vad avser finansiering bör utredas alternativa lösningar där ev. berörda hyresgäster ingår.
3. Se över/revidera arbetsbeskrivningar och uppföljning av fastighetsskötslen. Vem tex. Ansvarar för kontroll/rengöring Av våra sopkasuner, idag en sanitära olägenhet med flugor, snusk och dofter.
4. Finns det idag någon dialog mellan fastighetsskötare - förvaltare - styrelse om saker som inte finns noterat i arbetsbeskrivningar och uppdragsavtal men som bör ingå eller förväntas åtgärdas/anmälas.

Mvh

Peter o Rigmor Fasth
Blåsut gatan 2

Styrelsens svar

Fyra förslag om olika saker behandlas av motionärerna.

Styrelsen förstår motionärernas synpunkter.

När det gäller punkt 1 håller styrelsen med om att hållbarhet är viktig och att återvinna är mycket bättre än att slänga. Styrelsen hänvisar till svar i motion nr. 2.

När det gäller punkt 2 vill motionären att en hiss installeras i trapphuset. Då det finns en likadan motion senare hänvisas till styrelsens svar på motion nr. 6.

Slutligen behandlar motionärerna i punkterna 3 och 4 flera problem som är kopplade till fastighetsskötseln och uppföljningen av densamma. Styrelsen har precis som motionärerna sett dessa problem och tog därför redan förra vintern tag i frågan om att omförhandla och revidera både förvaltaravtal och fastighetsskötsel. De nya avtalen trädde i kraft 1 oktober i år. Styrelsen har dessutom haft extra avtalsmöten med HSB och varje vecka med Primärs förvaltare där just avtalsefterlevnaden påtalats.

Styrelsen föreslår stämman att anse motionen besvarad även på punkterna 3 och 4.

Motion nr. 5

Motion om skalskydd

Patrik Magnusson Österberg <patrikmagost@gmail.com>

Tis 2023-09-19 14:25

Till: Brf Blåsut <brf.blasut@brfblasut.se>

Vi har vid upprepade tillfällen obehöriga som rör sig i våra hus, i källare, garage och förråd.

Efter ett stöldförsök i ett av garagen i vintras så frågade polisen hur vårt skalskydd ser ut med nycklar och taggar.

Polisen rekommenderade starkt att vi åtminstone 2 gånger per år uppdaterar de taggar som ska vara aktiva, och därmed avaktiverar "taggar på stan" som inte ska vara aktiva.

Jag föreslår att vi, antingen genom Aptusportalen eller besök hos förvaltaren, tvingas uppdatera våra taggar regelbundet. Finna det ens någon som vet hur många aktiva taggar som är i omlopp men inte är i rätt händer?

Mvh Patrik Österberg

BG 5

Styrelsens svar

Motionären är orolig för att allt för många taggar är ute "på stan". Och den oron skall styrelsen såklart försöka stilla. Vi har ett register på alla aktiva taggar, men kan inte veta exakt vem som gett ut en tagg till vänner, familjemedlemmar eller exempelvis någon som hyr deras garageplats.

Därför kommer styrelsen under hösten och vintern att se över hur vi på lämpligaste sätt kan rensa bort taggar som kan vara på stan samt hitta en rutin för hur vi på ett smidigt sätt skall kunna rensa och uppdatera aktiva taggar.

Styrelsen föreslår att stämman anser motionen besvarad.

Motion nr. 6

2023-09-30

Motion till årsstämman i BRF Blåsut

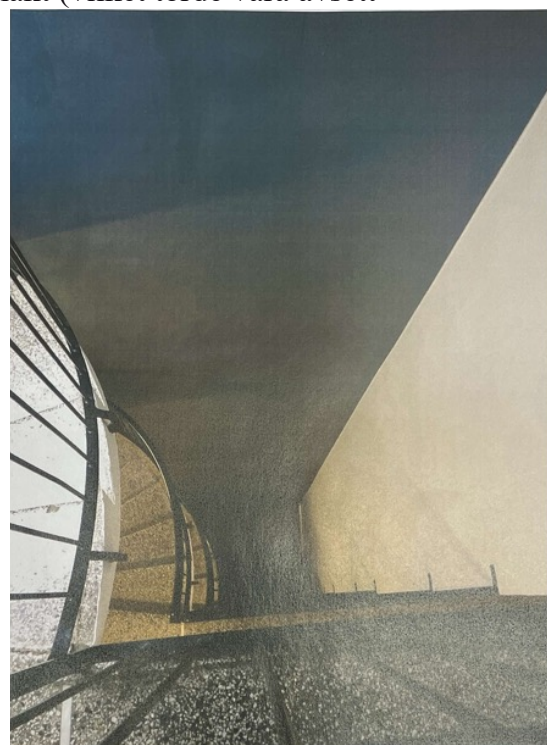
Till styrelsen

Jag flyttade till min lägenhet på tredje våningen på Blåsutgatan 2 1984. Redan då pratades det om att det borde installeras en hiss i det schakt (vilket torde vara avsett för just en hiss) som finns i trapphuset, se bifogat foto. Det är fyra trappor från garaget/gatuplan till översta våningen, där jag bor.

Bortsett från att jag saknar en hiss alltmer ju äldre jag blir så trivs jag mycket bra och vill inte behöva flytta. Genom åren har flera grannar sett sig tvungna att flytta p.g.a. att det saknas hiss i huset, fast de trivs och helst hade bott kvar.

Jag frågade vid något tillfälle förvaltaren om månadsavgifterna och fick då till svar att vi betalar lika mycket per lägenhetsyta som de gör som bor i husen som är utrustade med hiss. Styrelsen har uttryckt att det är viktigt med tillgänglighet och rättvisa för alla medlemmar i föreningen. Jag vill således att det ska installeras en hiss i det befintliga schaktet i trapphuset på Blåsutgatan 2.

Marianne Krönlein
Blåsutgatan 2 lgh 373
414 56 Göteborg
070-814 09 44
marianne.kronlein@gmail.com



Styrelsens svar

Motionären vill att det installeras en hiss i trapphuset på Blåsutgatan 2.

Styrelsen förstår önskemålet men ser också att detta är en investering på många hundratusen kronor. Dessutom har vi i föreningen ett tiotal trapphus med tre fyra våningsplan utan hiss.

I dagsläget befinner vi oss alla i en ganska oviss ekonomisk situation där vi inte ser exakt hur framtiden med räntor och höjning av tomträttsavgälden kommer att utvecklas.

Styrelsen föreslår därför årsstämman att motionen avslås.

Motion nr. 7

Göteborg 25/9-23

Motion ang. mörk innergård, 60-hus

Vi finner att gården är mycket mörk på kvällen.

Utbelysningarna som finns i rabatterna är för låga för att ge trygghetsbelysning. Växterna har vuxit över lampona.

Lampan på gräsmattan ger inte sken nog, det skulle behöva utökas med flera, även vid sitt gruppen.

Hela gårdens belysning behöver ses över utifrån trygghets-tanken.

Vänligen

Helén o. Lasse Flink. gg 67 lag 27

Styrelsens svar

Styrelsen har förstått motionärernas synpunkter och bett HSB och förvaltare att snarast åtgärda de överväxta ljuskällorna. Vi har också noterat att planteringarna kunde ha skötts bättre i somras vilket vi flertalet gånger påpekat.

I underhållsplanen finns stora renoverings-poster under de närmaste åren gällande gårdarna då garage-taken blivit riktigt dåliga. Styrelsen har diskuterat att bjuda in medlemmarna till dialogmöten om framtida utformning av gårdarna. Ambitionen är att detta skall påbörjas redan under 2024.

Styrelsen förslår att stämman anser motionen besvarad.

Styrelsens framställan till stämman om förtätning /påbyggnad

Ett av föreningens långsiktiga ekonomiska hot är höjda tomträttsavgälder, vilket är den kostnad vi har för att få använda marken som våra hus står på. Brf Blåsut har i dagsläget åtta tomträttsavtal med Göteborgs stad. Kostnaderna för tomträtten bygger på aktuellt ränteläge och marknadspris på mark i vårt närområde.

Förenklat uttryckt ser det exempelvis ut så här: När mark säljs av Göteborgs stad i gamla Fixfabriksområdet så säljs den till högstbjudande för att maximera avkastningen till staden. Samtidigt innebär detta att vår mark blir mer värd. När våra avtal med Göteborgs stad går ut vart 10:e eller 20:e år, och ska förnyas så räknas sedan tomträttsavgälden upp. Det får till konsekvens att våra avgifter i ett slag höjs med flera 100 procent. Föreningen har fyra tomträttsavtal som förfaller 2025. För ett av avtalen har staden höjt avgälden med 256 procent. Vi kan troligen inte förhandla om detta utan kommer tvingas att bestrida höjningen i domstol.

För att klara av befarade höjningar har vi succesivt höjt föreningens månadsavgifter och investerat i kostnadssänkande åtgärder. Men troligen kommer detta inte att räcka. Det man då kan göra är att öka antal lägenheter som nyttjar marken.

Styrelsen har diskuterat detta i flera år och nu anser vi det klokt att också lyfta frågan till våra medlemmar för vidare diskussion och beslut.

I en översiktlig utredning har vi identifierat ca 3 000 m² möjlig ny boyta på befintliga fastigheters tak som på lång sikt kan generera ca 2 740 000 kr extra per år, fördelat enligt tabell nedan.

Adress	Ny yta, m ²	Årsintäkt (dagens nivå)
Gröna Gatan 32, kräver bygglov	Ca 425	382 500 kr/år
Gröna Gatan 60-gården, kräver bygglov	Ca 310–375	279 000 kr/år
Gröna Gatan 40-gården, kräver bygglov	Ca 310–375	279 000 kr/år
Pannhuset, tar tid, kräver detaljplansändring	Ca 2 000	1 800 000 kr/år

Fördelarna med att bygga på dessa byggnaders tak består främst av nya välisolerade yttertak samt av nya våningsplan med lägenheter som genererar avgifter varje år.

Riskerna för föreningen är små då tanken är att skriva ett upplåtelseavtal med en entreprenör som förvärvar/tar över takytan med ansvar för allt som rör påbyggnationen så som tidiga skisser, bygglov, bygghandlingar, ljud, brandskydd, byggnation, besiktning, försäljning samt överlämning till föreningen. Detta ska göras i samråd med föreningen och med särskilt fokus på möjligheten att bygga till hiss där sådan idag saknas och på att arbeten skall ske under dagtid och med minsta möjliga störningar för de boende.

Styrelsen föreslår

- att stämman ger styrelsen i uppdrag att utreda och, om det är ekonomiskt tillrådligt, att bygga nya lägenheter på i första hand Gröna Gatan 32, som bedöms vara det enklaste projektet,
- att stämman låter styrelsen i ett senare skede överväga möjligheterna att bebygga övriga möjliga objekt.

Anteckningar

[illegible]

Anteckningar

[illegible]

