Årsredovisning 2025-2026



HSB Bostadsrättsförening Blåsut, Majorna, Göteborg

BrfBlåsut

Innehållsförteckning

Kallelse	s. 3
Dagordning	s. 3
Årsredovisning 2025/2026	s. 5
Förvaltningsberättelse	s. 6
Resultaträkning	s. 13
Balansräkning	s. 14
Kassaflödesanalys	s. 16
Revisionsberättelse	s. 25
Utvärdering av styrelsens arbete och följsamhet till HSB ”Koden”	s. 29
Valberedningens rapport och förslag till årsstämman 2026	s. 30
Motioner till årsstämman 2026	s. 32
Anteckningar	s. 35

Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2026 för HSB Bostadsrättsförening Blåsut

Dag 19 november 2026

Plats: Majornakyrkan, Chapmans Torg (Chapmansgatan 6)

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

DAGORDNING

1. Föreningsstämman öppnas
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden 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. Motioner
25. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsföreningen Blåsut

Organisationsnummer 757200-9285

avger härmed årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2025-07-01 – 2026-06-30









Årsredovisning 2025 / 2026

HSB 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 2025-2026

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 Göteborgs 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 avgälden är under omprövning
Majorna 138:21	Göteborgs kommun	20 år	2025-10-08	1970 avgälden är under omprövning
Majorna 138:22	Göteborgs kommun	20 år	2025-10-08	1970 avgälden är under omprövning
Majorna 138:23	Göteborgs kommun	20 år	2026-11-15	1970 avgälden är under omprövning
Majorna 138:25	Göteborgs kommun	20 år	2026-11-15	1970 avgälden är under omprövning
Majorna 141:13	Göteborgs kommun	10 år	2029-02-01	1970
Majorna 149:9	Göteborgs kommun	20 år	2025-10-08	1970 avgälden är under omprövning

Totalt 8 objekt

Fastighetsägaren (Göteborgs Stad) kan säga upp tomträtten tidigast 5 år och senast 2 år före utgången av den löpande tomträttsperioden. Vid utgången av varje avgäldsperiod kan fastighetsägaren eller tomträttshavaren initiera en ändring av avgälden för nästa period. Ändring kan ske genom frivillig överenskommelse eller genom domstolsprövning. En överenskommelse måste träffas senast ett år före utgången av den innevarande avgäldsperioden. I annat fall måste den part som vill ändra avgälden ansöka om stämning i domstol senast samma tidpunkt. I praktiken skickar kommunen normalt ett förslag till ny avgäld i god tid före denna frist, och om parterna inte enas ansöker kommunen om domstolsprövning.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Dokument-ID 092221155557592165056 Signerat HA, HC, MN, CR, UA, TÅ, KK, AP, MG, ML, FR

Antal	Benämning	Total yta m^2
19	lokaler (hyresrätt)	1 666
33	förråd	203
579	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	42 044
1	lägenhet (hyresrätt)	68
471	garageplatser	5 417
32	p-platser	0
Totalt 1 135 objekt		**49 398**

Föreningens lägenheter fördelas på: 66 st 1 rok, 6 st 1.5 rok, 211 st 2 rok, 214 st 3 rok, 46 st 4 rok, 37 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Håkan Alnebratt	Ordförande	2021-06-22
Kågan Karlsson	HSB-ledamot	2021-11-12
Ulla Alfredsson	Ledamot	2020-12-11
Marina Ghersetti	Ledamot	2017-12-01
Henrik Carlsson	Ledamot	2021-12-07
Torbjörn Ågren	Ledamot	2024-12-09
Maryam Nasirpour	Ledamot	2022-12-27
Carl Ramberg	Ledamot	2021-12-07
Annie Petersson	Ledamot	2023-11-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Alnebratt, Ulla Alfredsson och Torbjörn Ågren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulla Alfredsson, Marina Ghersetti, Håkan Alnebratt och Maryam Nasirpour.

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

Valberedning har varit: Elsie Averlid (sammankallande), Ryan Cook samt Viktor Axstål, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-11-24. På stämman deltog 119 röstberättigade medlemmar.
Beslut 2 av 2 togs gällande nya stadgar. Stämman godkände enhälligt förslaget att anta nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-07-01 är registrerad.

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

Dokument-ID 092221155557592165056 Signerat HA, HC, MN, CR, UA, TÅ, KK, AP, MG, ML, FR

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-03-11.

Verksamhetsåret 2025-2026 är över och Brf Blåsut går nu in i ett nytt verksamhetsår där vi med egen personal hoppas kunna sänka våra driftskostnader samt höja standarden på vår fastighetsskötsel ytterligare.
Under året har föreningen påbörjat en förändring av organisationen för den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln med inriktning mot en större andel verksamhet i egen regi. En förvaltare anställdes i april 2026 och rekrytering av två fastighetsskötare har genomförts med tillträde i september 2026.

Föreningens styrelse har under sista året som vanligt arbetat med det planerade underhåll som måste göras.
Ett av årets större underhållsprojekt har varit renoveringen av föreningens parkeringsgarage. Arbetena påbörjades under hösten 2025 och omfattar en mer genomgripande upprustning av garagen. Projektet pågår etappvis och beräknas vara färdigställt under februari 2027.

Under sensommaren 2025 konstaterades förekomst av PCB i mark/rabatter på gårdarna vid Gröna Gatan. Med anledning av detta har föreningen påbörjat ett omfattande arbete med sanering, återställning och uppgradering av berörda gårdsmiljöer.

I november 2025 kom föreningens första solcellsinstallation på plats, vilket varit ett uppdrag från en stämma för många år sedan.

Under verksamhetsåret har föreningen påbörjat planering och anpassning av avfallshanteringen inför införandet av fastighetsnära insamling av förpackningsavfall som träder i kraft 2027 och är en konsekvens av ny lagstiftning. Projektet omfattar bland annat anpassning av föreningens insamlingsplatser och planeras färdigställas till årsskiftet 2026/27.

Föreningen har ännu inte fått beslut om ny tomträttsavgäld, domstolstvist har pågått några år nu. Dock har vi avsatt utrymme i budget under några år för den ökade kostnaden som kommer, även om vi ännu inte fullt ut vet dess storlek. Eller när vi måste betala dessa tråkiga pengar. Tills vidare har vi avsatt det ackumulerade beloppet på ett räntebärande placeringskonto. I dag betalar föreningen 3 657 824kr i tomträttsavgäld per år. Göteborgs stad begär en höjning med 3 966 040kr per år. För de två avtalen som löper ut i november begär Göteborgs stad en höjning på ytterligare 452 040kr per år.

Projektet med en påbyggnad med fyra nya lägenheter på Gröna Gatan 32 har fortskridit under året. Medlemmar bjöds in till informationskväll i november och därefter har förhandlingar med olika tänkbara entreprenörer genomförts. Detta har lett till en preliminär överenskommelse med en entreprenör, efter att styrelsen träffat en handfull olika. Definitivt beslut om genomförandet är inte klart men entreprenören har börjat samla på sig intressenter.

Styrelsen har med visst stöd av HSB Göteborg gjort en översyn av föreningens underhållsplan som ligger till grund för budget- och prognosarbetet (5- och 10-årsprognoser).

Under året har styrelsen tagit fram en ny krishanteringsplan för föreningen. En viktig del i denna är återaktivering av Grannsamverkan, vilket gjordes på årsmötet 2025, då också polisen medverkade. Alla medlemmar uppmanas att skaffa information om krishanteringsplanen samt ladda ner Grannsamverkansappen till sin mobil.

Styrelsen har också anordnat olika medlemsaktiviteter under året, bland annat Barnens dag i september som var mycket uppskattad och välbesökt samt quizkvällar och en fototävling sommaren 2025.

Dokument-ID 092221155557592165056 Signerat HA, HC, MN, CR, UA, TÅ, KK, AP, MG, ML, FR

Nedan listas endast åtgärder de senaste 12 åren.

Årtal	Åtgärd
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
2022/2023	Utbyte av loftgångsdörrar
2023	Elbilsladdning alla garageplatser
2023	Ombyggnad av lokal till lägenheter
2023	Digitala informationstavlor i trapphusen
2023/ 2024	Renovering hissar
2024	Gemensam el med individuell mätning och debitering införs (IMD)
2024	Ombyggnad av lokal till gästlägenhet och bastu på Gröna Gatan
2025	Solceller installerades på de fyra låghusflyglarna på Gröna Gatan
2025/2027	Renovering av ytskikt i parkeringsgaragen
2025/2027	Omgestaltning av innergårdarna på Gröna Gatan 40 och 60 samt tätskikt mot byggnader och garage inunder.

Föreningen överväger följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
• Påbyggnad med fyra lägenheter på Gröna Gatan 32. Preliminärt 2026-2027
• Modernisering av befintliga cykelrum samt nybyggnation av utomhusparkering för cyklar 2026.
• Renovering/byte av entrépartier på Blåsutgatan 2-12, hösten 2026.
• Påbörja energirenovering med FTX-återvinning m.m. i samband med fasad- och fönsterrenovering. 2028 och framåt.

Medlemsinformation

Under året har 61 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 822 och under året har det tillkommit 81 och avgått 74 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 829.

Dokument-ID 09222115557592165056 Signerat HA, HC, MN, CR, UA, TÅ, KK, AP, MG, ML, FR

Flerårsöversikt

	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Sparande, kr/kvm	240	238	194	195	210
Skuldsättning, kr/kvm	5 482	5 138	5 842	5 873	5 461
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 441	6 022	6 073	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	211	197	206	183	172
Årsavgifter, kr/kvm	1 104	1 057	965	833	805
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 002	962	970	879	843
Nettoomsättning, tkr	49 486	47 212	42 444	37 984	36 816
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 880	-2 008	-3 785	-915	253
Soliditet, %	14	16	16	17	18

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

Total kvm kan innehålla schablonvärden för vissa ytor, t ex garage.

Från år 2024/2025 beräknas även garageytor in i föreningens totala yta enl BFNAR 2023:1. Detta påverkar nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Fr.o.m. 2023/2024 ingår individuell mätning av el samt årsavgift informationsöverföring i nyckeltalet.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Dokument-ID 092221155557592165056 Signerat HA, HC, MN, CR, UA, TÅ, KK, AP, MG, ML, FR

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror på höga planerade underhållskostnader. Efter avsättning och ianspråktagande ur underhållsfonden är resultatet positivt.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 793 939 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 240 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (t.ex. amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet beslutade styrelsen om 5% höjning av årsavgiften fr.o.m. 2026-07-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer och kommande höjningar av tomträttsavgälden.

Styrelsen anser därmed att årets negativa resultat inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	7 470 934	0	0	7 470 934
Upplåtelseavgifter, kr	28 413 236	0	0	28 413 236
Underhållsfond, kr	13 906 006	0	-7 500 398	6 405 608
S:a bundet eget kapital, kr	**49 790 176**	**0**	**-7 500 398**	**42 289 778**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 438 531	-2 007 828	7 500 398	7 931 101
Årets resultat, kr	-2 007 828	2 007 828	-5 879 871	-5 879 871
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**430 703**	**0**	**1 620 527**	**2 051 230**
S:a eget kapital, kr	**50 220 879**	**0**	**-5 879 871**	**44 341 008**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 189 000 kr samt ianspråktagande skett med 9 689 398 kr

Dokument-ID 092221155575921650 56 Signerat HA, HC, MN, CR, UA, TÅ, KK, AP, MG, ML, FR

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	430 703
Årets resultat, kr	-5 879 871
Reservation till underhållsfond, kr	-2 189 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	9 689 398
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**2 051 230**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**2 051 230**

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

Dokument-ID 09222115557592165056 Signerat HA, HC, MN, CR, UA, TÅ, KK, AP, MG, ML, FR

Resultaträkning

		2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	49 486 217	47 211 582
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 945	284 540
Summa Rörelseintäkter		**49 511 162**	**47 496 122**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-38 418 619	-32 725 573
Övriga externa kostnader	Not 5	-965 088	-973 625
Personalkostnader	Not 6	-855 530	-554 581
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-8 033 426	-7 891 566
Summa Rörelsekostnader		**-48 272 663**	**-42 145 345**
Rörelseresultat		**1 238 499**	**5 350 777**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	42 849	13 378
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-7 161 219	-7 371 983
Summa Finansiella poster		**-7 118 370**	**-7 358 605**
Resultat efter finansiella poster		**-5 879 871**	**-2 007 828**
Resultat före skatt		**-5 879 871**	**-2 007 828**
Årets resultat		**-5 879 871**	**-2 007 828**

Dokument-ID 092221155575921650 56 Signerat HA, HC, MN, CR, UA, TÅ, KK, AP, MG, ML, FR

Balansräkning

		2026-06-30	2025-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	296 004 408	301 790 691
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	149 734	268 941
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	11 004 714	874 021
Summa Materiella anläggningstillgångar		**307 158 856**	**302 933 653**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**307 159 356**	**302 934 153**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 563	12 283
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	6 161 097	6 915 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	2 833 881	2 849 789
Summa Kortfristiga fordringar		**9 012 541**	**9 777 253**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	10 000 000	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		**10 000 000**	**1 500 000**
Summa Omsättningstillgångar		**19 012 541**	**11 277 253**
Summa Tillgångar		**326 171 897**	**314 211 406**

Dokument-ID 09222115557592165056 Signerat HA, HC, MN, CR, UA, TÅ, KK, AP, MG, ML, FR

Balansräkning

		2026-06-30	2025-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 884 170	35 884 170
Fond för yttre underhåll		6 405 608	13 906 006
Summa Bundet eget kapital		**42 289 778**	**49 790 176**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 931 101	2 438 531
Årets resultat		-5 879 871	-2 007 828
Summa Fritt eget kapital		**2 051 230**	**430 703**
Summa Eget kapital		**44 341 008**	**50 220 880**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	182 270 665	210 935 057
Summa Långfristiga skulder		**182 270 665**	**210 935 057**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		88 539 392	42 664 392
Leverantörsskulder		2 748 675	3 033 043
Skatteskulder		145 435	305 187
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	409 496	332 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	7 717 226	6 720 527
Summa Kortfristiga skulder		**99 560 224**	**53 055 469**
Summa Skulder		**281 830 889**	**263 990 526**
Summa Eget kapital och skulder		**326 171 897**	**314 211 406**

Dokument-ID 09222115557592165056 Signerat HA, HC, MN, CR, UA, TÅ, KK, AP, MG, ML, FR

Kassaflödesanalys

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 238 499	5 350 777
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	8 033 426	7 891 566
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**8 033 426**	**7 891 566**
Erhållen ränta	34 028	9 803
Erlagd ränta	-7 065 271	-7 157 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 240 682**	**6 095 087**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	19 450	1 114 078
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	533 807	-249 034
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**553 257**	**865 044**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 793 939**	**6 960 131**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-12 258 629	-668 317
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-12 258 629**	**-668 317**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	17 210 608	-2 164 392
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**17 210 608**	**-2 164 392**
Årets kassaflöde	**7 745 917**	**4 127 422**
Likvida medel vid årets början	**8 411 456**	**4 284 033**
Likvida medel vid årets slut	**16 157 373**	**8 411 456**

Dokument-ID 092221155557592165056 Signerat HA, HC, MN, CR, UA, TÅ, KK, AP, MG, ML, FR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	30-50 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

Dokument-ID 092221155557592165056 Signerat HA, HC, MN, CR, UA, TÅ, KK, AP, MG, ML, FR

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	15 026 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	43 298 316	41 235 877
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad, IMD el lägenheter	1 735 123	1 872 730
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring, bredband	1 389 600	1 389 400
	Hyror bostäder	97 200	0
	Hyror lokaler	1 897 772	1 789 193
	Hyror garage och parkeringsplatser	687 740	524 035
	Hyror förbrukningsbaserad, elbilsladdning	219 713	206 646
	Hyror övrigt	113 405	47 643
	Övriga primära intäkter	646 987	582 515
	Summa Bruttoomsättning	**50 085 855**	**47 648 039**
	Hyresbortfall	-599 638	-436 457
	Summa	**-599 638**	**-436 457**
	Summa Nettoomsättning	**49 486 217**	**47 211 582**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	278 964
	Övriga sekundära intäkter	24 945	5 576
	Summa Övriga rörelseintäkter	**24 945**	**284 540**

Dokument-ID 09222115557592165056 Signerat HA, HC, MN, CR, UA, TÅ, KK, AP, MG, ML, FR

Not 4	Driftskostnader	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-5 774 523	-5 694 346
	Snö- och halkbekämpning	-234 142	-84 854
	Reparationer	-4 165 851	-3 458 633
	Planerat underhåll	-9 689 398	-5 868 282
	El	-3 466 218	-3 276 621
	Uppvärmning	-5 180 548	-4 855 209
	Vatten	-1 785 620	-1 598 801
	Sophämtning	-1 316 412	-1 002 272
	Fastighetsförsäkring	-268 475	-252 635
	Kabel-TV och bredband	-1 513 934	-1 646 172
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 324 190	-1 289 390
	Tomträttsavgäld	-3 657 824	-3 657 824
	Övriga driftkostnader	-41 485	-40 535
	Summa Driftskostnader	**-38 418 619**	**-32 725 573**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 726
	Administrationskostnader	-281 205	-386 851
	Extern revision	-36 000	-35 000
	Konsultkostnader	-359 050	-268 223
	Medlemsavgifter	-186 469	-186 619
	Föreningsverksamhet	-59 317	-31 294
	Övriga förvaltningskostnader	-43 048	-62 913
	Summa Övriga externa kostnader	**-965 088**	**-973 625**

Dokument-ID 09222115557592165056 Signerat HA, HC, MN, CR, UA, TÅ, KK, AP, MG, ML, FR

Not 6	Personalkostnader	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Medelantalet anställda	**1**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-472 000	-411 600
	Revisionsarvode	-17 700	-9 925
	Övriga arvoden	-29 600	-26 460
	Löner och övriga ersättningar	-152 558	0
	Sociala avgifter	-179 852	-106 596
	Övriga personalkostnader	-1 750	0
	Summa Personalkostnader	**-853 460**	**-554 581**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-7 489 534	-7 347 672
	Avskrivning på markanläggning	-424 685	-424 685
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-119 207	-119 209
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-8 033 426**	**-7 891 566**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	39 615	3 575
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 234	9 803
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**42 849**	**13 378**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-7 159 636	-7 370 738
	Övriga räntekostnader	-1 583	-1 245
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-7 161 219**	**-7 371 983**

Dokument-ID 09222115557592165056 Signerat HA, HC, MN, CR, UA, TÅ, KK, AP, MG, ML, FR

Not 10	Byggnader och mark	2026-06-30	2025-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	368 636 290	368 610 045
	Ingående anskaffningsvärde mark	0	0
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	17 632 417	17 632 417
	Årets investeringar	2 127 936	26 245
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**388 396 643**	**386 268 707**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-84 478 016	-76 705 659
	Årets avskrivningar	-7 914 219	-7 772 357
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-92 392 235**	**-84 478 016**
	Utgående redovisat värde	**296 004 408**	**301 790 691**

Taxeringsvärde	*2026-06-30*	*2025-06-30*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	600 600 000	600 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	23 029 000	23 029 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	440 000 000	440 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 918 000	5 918 000
Summa	**1 069 547 000**	**1 069 547 000**

Ställda säkerheter	*2026-06-30*	*2025-06-30*
Fastighetsinteckning	272 056 300	261 466 300
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**272 056 300**	**261 466 300**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2026-06-30	2025-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	972 866	839 741
	Årets investeringar	0	133 125
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**972 866**	**972 866**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-703 925	-584 716
	Årets avskrivningar	-119 207	-119 209
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-823 132**	**-703 925**
	Utgående redovisat värde	**149 734**	**268 941**

Dokument-ID 09222115557592165056 Signerat HA, HC, MN, CR, UA, TÅ, KK, AP, MG, ML, FR

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2026-06-30	2025-06-30
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	874 021	365 074
	Årets investeringar	12 258 629	508 947
	Omklassificering till byggnad	-2 127 936	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**11 004 714**	**874 021**

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2026-06-30	2025-06-30
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2026-06-30	2025-06-30
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	6 157 373	6 911 456
	Övriga fordringar	3 724	3 726
	Summa Övriga fordringar	**6 161 097**	**6 915 182**

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2026-06-30	2025-06-30
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	12 396	3 575
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 821 485	2 846 214
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2 833 881**	**2 849 789**

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2026-06-30	2025-06-30
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	10 000 000	1 500 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**10 000 000**	**1 500 000**

Dokument-ID 09222115557592165056 Signerat HA, HC, MN, CR, UA, TÅ, KK, AP, MG, ML, FR

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2026-06-30

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek	2,50%	2026-10-28	40 000 000	0
Swedbank Hypotek	3,03%	2030-01-25	36 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	2,79%	2028-01-25	35 000 000	0
Swedbank Hypotek	1,95%	2026-08-25	26 000 000	0
Swedbank Hypotek	4,07%	2028-02-25	25 546 726	64 392
Swedbank Hypotek	4,07%	2028-02-25	19 837 500	50 000
Swedbank Hypotek	2,79%	2028-01-25	2 500 000	0
Swedbank Hypotek	2,40%	2027-03-28	19 875 000	500 000
Stadshypotek	1,14%	2029-06-30	36 613 331	400 000
Stadshypotek	3,95%	2027-09-30	29 437 500	150 000
			270 810 057	**3 164 392**

Långfristig del	182 270 665
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 664 392
Lån som ska konverteras inom ett år	85 875 000
Kortfristig del	88 539 392
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 164 392
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	12 657 568
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,79%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2026-06-30	**2025-06-30**
Övriga skulder		
Momsskuld	46 711	39 313
Källskatt och sociala avgifter	159 568	113 984
Övriga kortfristiga skulder	203 217	179 023
Summa Övriga skulder	**409 496**	**332 320**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-06-30	**2025-06-30**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	4 270 363	3 973 125
Upplupna räntekostnader	571 326	475 378
Övriga upplupna kostnader	2 875 537	2 272 024
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**7 717 226**	**6 720 527**

Dokument-ID 092221155557592165056 Signerat HA, HC, MN, CR, UA, TÅ, KK, AP, MG, ML, FR

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-10-13

Dokument-ID 092221155575921650 56 Signerat HA, HC, MN, CR, UA, TÅ, KK, AP, MG, ML, FR

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Blåsut i Göteborg för räkenskapsåret 20250701-20260630.

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 2026 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Dokument-ID 09222115557592519197 Signerat ML, FR

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 Bostadsrättsförening Blåsut i Göteborg för räkenskapsåret 20250701-20260630 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Lindkvist
Av föreningen vald revisor

Dokument-ID 09222115557592519197 Signerat ML, FR

Årsredovisning 2025 / 2026

Årsredovisning för 2025 / 2026 avseende HSB Brf Blåsut i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557592165056***

Håkan Alnebratt
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-10-15 kl. 17:04:10

Henrik Carlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-10-16 kl. 14:19:26

Maryam Nasirpour
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-10-18 kl. 22:29:39

Carl Ramberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-10-14 kl. 19:56:54

Ulla Alfredsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-10-15 kl. 18:54:32

Torbjörn Ågren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-10-15 kl. 18:21:15

Kågan Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-10-14 kl. 13:42:14

Annie Petersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-10-16 kl. 14:14:06

Marina Ghersetti
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-10-16 kl. 09:33:43

Mats Lindkvist
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-10-19 kl. 10:22:40

Fiola Rexhepi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-10-20 kl. 00:29:22

Revisionsberättelse 2025 / 2026

Revisionsberättelsen för 2025 / 2026 avseende HSB Brf Blåsut i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557592519197***

Mats Lindkvist
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-10-19 kl. 10:24:18

Fiola Rexhepi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-10-20 kl. 00:28:41

Ordlista

Årsredovisning
En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen
Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen
Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar
Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen
Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar
Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank
Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder
Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder
Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll
Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt
En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys
I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen
En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Utvärdering av styrelsens arbete och följsamhet till HSB ”Koden”

Enligt tidigare årsstämmobeslut och arbetsordning skall styrelsen varje år utvärdera om styrelsen följt HSB-koden och om styrelsearbetsformer har fungerat.

Styrelsens rapport:

Styrelsen tillämpar koden som en vägledning för att upprätthålla struktur i föreningens skötsel, ekonomi och administration och för att öka medlemmarnas insyn i föreningens verksamhet.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft elva styrelsemöten och en planeringsdag. Planeringen görs på årsbasis och i huvudsak har mötesplanen följts och kallelser samt protokoll från styrelsemöten har skickats till alla ledamöter i enlighet med fastställd arbetsordning.

När det gäller upphandlingar av större vikt (mer än 100 000 kr) har styrelsen eftersträvat att ta in minst tre offerter. I något fall har styrelsen nöjt sig med färre än tre offerter, vilket då berott på att beloppet legat strax över gränsen för 100 000 kr eller att fler offerter inte kunnat fås fram.

Styrelsens mål för arbetsåret har i stor utsträckning uppfyllts. Vår nya förvaltare har under året påbörjat arbetet med en ny och egen organisation för föreningen.

Avseende styrelsens sammansättning har styrelsens stämmovalda ledamöter även i år haft en jämn fördelning med fyra män och fyra kvinnor.

Ledamöterna har i huvudsak aktivt bidragit inom sina respektive ansvarsområden, så att vi kunnat fatta väl avvägda beslut och säkerställa att frågor som krävt ytterligare underlag har utretts innan beslut fattats.

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

BlåsutBulletinen har sammanställts efter varje styrelsemöte med viktig information om bland annat kommande och pågående reparationer samt andra händelser i föreningen. Den har regelbundet anslagits digitalt i trapphusen och på hemsidan.

Styrelsen har också hållit informationsmöten under året, där fokus sista året legat på gårdarna utmed Gröna Gatan samt om planerad påbyggnad på Gröna Gatan 30-36.

Valberedningens rapport och förslag till årsstämman 2026

Förra årets beslut av förtroendevalda verksamhetsåret 2025–2026

Styrelseledamöter (8+ HSB-ledamot)
Håkan Alnebratt kvarstår till 2026
Ulla Alfredsson kvarstår till 2026
Torbjörn Ågren kvarstår till 2026
Marina Ghersetti omval till 2027
Henrik Carlsson omval till 2027
Carl Ramberg omval till 2027
Maryam Nasirpour omval till 2027
Annie Petersson omval till 2027
Kågan Karlsson Utsedd av HSB

Revisorer
Mats Lindkvist, ordinarie revisor, omval till 2026.
Christina Andersson revisorssuppleant nyval till 2026

Valberedning
Elsie Averlid ordförande vald till 2026
Ryan Cook vald till 2026
Viktor Axstål vald till 2026

Valberedningens kommentar

Brf Blåsut som är en av Göteborgs största bostadsrättsföreningar har genom sina många medlemmar stor tillgång av kompetenser.

Det är viktigt med helhet och balans mellan kontinuitet och förnyelse.

Valberedningen har under året inhämtat information om styrelsens arbete genom att delta i några styrelsemöten och haft samtal med flera styrelseledamöter. Vi har haft kontakt med en hel del medlemmar och grannar i vår bostadsrättsförening för att inhämta råd och information.

Det ställs stora krav på styrelsen vad gäller ledningsförmåga och organisation, då de skall styra, och följa upp föreningens alla ärenden och projekt.

Valberedningens bedömning är att den nuvarande 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.

Arbetsklimatet präglas av en tydlig mötes- och planeringsstruktur där öppenhet, gott samarbete, där allas röst blir respekterad och lika viktig.

Ordförande Håkan Alnebratt och två ledamöter ingår i ett arbetsutskott, som har i uppgift att förbereda frågor och ärenden som ska behandlas på nästa styrelsemöte. Detta underlättar arbetet för de beslut som fattas av alla i styrelsen. Alla ledamöter har ansvar att ha god kännedom om samtliga ärenden som beslutas på styrelsens möten varje månad.

En ny förvaltare och två nya fastighetsskötare har anställts under året. De har en viktig funktion för ett nära och förtroendefullt samarbete med styrelsens ordförande och samtliga ledamöter i styrelsen.

Valberedningens förslag inför verksamhetsåret 2026-2027

Styrelsen har många olika projekt på gång och arbetar proaktivt för att minska akuta och framtida kostnader. Detta kräver kunskap, engagemang, helhetssyn och kontinuitet. Det är en tillgång för föreningen att samtliga styrelsemedlemmar och revisorer vill fortsätta sina uppdrag i styrelsen. Därmed finns möjlighet att långsiktigt fullfölja pågående och planerade åtaganden.

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

Håkan Alnebratt omval till 2028
Ulla Alfredsson omval till 2028
Torbjörn Ågren omval till 2028
Marina Ghersetti kvarstår till 2027
Henrik Carlsson kvarstår till 2027
Carl Ramberg kvarstår till 2027
Maryam Nasirpour kvarstår till 2027
Annie Petersson kvarstår till 2027

Revisorer

Mats Lindkvist, ordinarie revisor, omval till 2027.
Christina Andersson revisorssuppleant, omval till 2027

Valberedning utses av stämman

Arvoden

Valberedningen föreslår att behålla samma nivå och princip för arvodet till förtroendevalda i BRF Blåsut.

Inför 2027 höjs prisbasbeloppet 2027 med 0,7% till 59 600

Styrelsens 8 prisbasbelopp = 473 600

Revisorerna 30% av ett prisbasbelopp = 17 800 kr
Valberedningen 50% av ett prisbasbelopp = 29 800 kr
Summa arvoden: 521 200 kr, exklusive sociala avgifter.

Styrelsen ska besluta om principer för fördelning av styrelsens arvode.
Regler för ersättning för förlorad arbetsförtjänst ska utformas.
Styrelsen bör också tydliggöra regler för reseersättning och liknande.

Vänliga hälsningar valberedningen



MEDLEMMARNAS MOTIONER TILL
HSB BRF BLÅSUTS ÅRSSTÄMMA
2026-11-19

Motion 1: Om dörrar i gemensamma utrymmen

Hej,
Jag önskar att styrelsen ser över dörrarna i gemensamma utrymmen så att de blir mer tillgänglighetsanpassade.

1. Dörrar med enhandsgrepp
Många dörrar är väldigt tunga samt kräver två händer för att hantera vred och handtag. Har man dessutom matkassar, kryckor, rullator eller liknande med sig så blir det ännu besvärligare. Jag eftersöker enhandsgrepp som kombinerar vred och handtag på fler dörrar, framförallt där det inte krävs nyckel/bricka, exempelvis i garaget.

2. Dörrar i öppet läge
Flera dörrar ska också kunna ställas upp tillfälligt, alltså kunna fixeras i öppet läge den stund man packar in och ut. Gäller exempelvis hissdörrar, förrådsdörrar och tvättstugedörrar som alla är tunga. Idag får man hitta egna temporära lösningar som gör hanteringen av packning någorlunda görbar. Detta genomgående problem måste kunna göras betydligt enklare och hjälpa oss alla att förflytta saker i husen på ett smidigt och tillgängligt sätt. Dörrarna bör alltså förses med utrustning som gör att dörren går att ställa i öppet läge vid dessa tillfällen.

Vänliga hälsningar
Pia Palm Wahlqvist

Styrelsens svar på motion 1: Om dörrar i gemensamma utrymmen

Styrelsen tackar Pia Palm Wahlqvist för motionen. Vi delar uppfattningen att dörrarna i föreningens gemensamma utrymmen ska vara så enkla att använda som möjligt. Förbättrad tillgänglighet underlättar vardagen för många boende, både vid förflyttning och vid hantering av exempelvis matkassar, hjälpmedel m.m.

1. **Dörrar med enhandsgrepp**

Styrelsen kommer att se över möjligheten att förse fler dörrar med enhandsgrepp, bland annat i garaget och andra gemensamma utrymmen. Målsättningen är att genomföra förbättringar där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt samt förenligt med dörrarnas funktion samt gällande brand- och säkerhetskrav. Vid översynen kommer även dörrarnas öppningsmotstånd att uppmärksammas.

För boende som på grund av en bestående eller långvarig funktionsnedsättning behöver individuella anpassningar finns också möjlighet att ansöka om bostadsanpassningsbidrag hos Göteborgs Stads bostadsanpassningsenhet. Kommunen gör en individuell prövning av behovet och vilka åtgärder som kan beviljas.

2. Möjlighet att tillfälligt hålla dörrar öppna

Styrelsen kommer även att undersöka möjligheter att förse lämpliga dörrar, exempelvis till förråd och tvättstugor, med anordningar som underlättar tillfällig uppställning vid in- och urlastning.

För branddörrar gäller särskilda förutsättningar. De får inte hållas öppna på ett sätt som sätter deras brandavskiljande funktion ur spel.

Även hissdörrar behöver hanteras särskilt. En hissdörr som lämnas öppen kan hindra andra boende från att använda hissen. Det kan dessutom leda till felanmälningar och onödiga serviceutryckningar med kostnader för föreningen. Eventuella förbättringar behöver därför bedömas i samråd med hisserviceföretaget och säkerställa att dörrarna stängs efter användning så att hissen blir tillgänglig för övriga boende.

Styrelsens ambition är att hitta praktiska lösningar som förbättrar tillgängligheten och samtidigt upprätthåller säkerheten och funktionen i våra gemensamma utrymmen.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att anse motionen besvarad med hänvisning till ovanstående och den översyn som styrelsen avser att genomföra.

Styrelsen HSB Brf Blåsut

ANTECKNINGAR