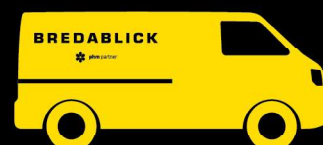


HSB Brf Blåhammarsfjället i Göteborg

Årsredovisning 2024

BREDABLICK



HSB Brf Blåhammarsfjället i Göteborg

Org.nr: 757200-9277

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	20



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Blåhammarsfjället i Göteborg, 757200-9277, med säte i Göteborg, , får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1940-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1944-08-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-11 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Mattias Tevell
Ledamot	Anton Trulsson
Ledamot	Jonathan Gustafsson
Ledamot	Viktoria Tevell
Ledamot	Kristian Isberg
Ledamot	Dan Faxé

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2026
2025
2025
2025
Avgått

Revisorer

Intern revisor	Marina Thunberg
Extern revisor	Laila Pedersen, av HSB riksförbund utsedd revisor BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Björn Vasén, sammankallande och Anders Jonsson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Bagaregården 48:2, Bagaregården 49:2 och Bagaregården 50:1 i Göteborg med därpå uppförda byggnader med 80 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastigheternas adresser är Blåhammarsgatan 2, 1-21 ojämna nummer, Ottfjällsgatan 2, 4, 1-11 ojämna nummer och Sofiagatan 19.

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt samt 44 parkeringsplatser, 30 förråd och 1 MC-plats med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
8	72

Total tomtarea:	9 147	kvm
Total bostadsarea:	3 614	kvm
Total lokalarea:	406	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-08-24.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2025-12-31.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Föreningen har tecknat nya avtal med HSB, som tar över den ekonomiska och tekniska förvaltningen från och med 2025-01-01.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Avfallshantering	Renova
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Passersystem	Axema och ILOQ
Serviceavtal för tvätt- och torktumlare	Electrolux



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 65 381 kr och planerat underhåll för 158 500 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-09-15 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 614 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 153 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 726 000 kr, detta motsvarar 429 kr per kvm.

Planerat underhåll

År

Målning av fasad	2026
Byte av plastmatta i trapphus	2028
Målning av trapphus	2028

Tidigare utfört underhåll

År

Rengöring och injustering av ventilation	2024
Byte av lås på bastudörr	2024
OVK-besiktning	2023
Rengöring av hänggrännor	2023
Underhåll av tvättmaskiner	2023
Installation av ny avfuktare	2023
Installation av nytt passersystem	2023
Byte av fönster och fönsterdörrar i söderläge	2022-2023
Radonmätning	2022
Taksäkerhetsbesiktning	2022
Upprustning av utemiljön	2022
Gjutning av trösklar till källardörrar	2022
Utgrävning och nedläggning av ny duk samt sättning av stenplattor	2022
Energideklaration	2020
Relining	2019
Plantering av ny häck längs Härlandavägen	2019
Installation av närvarostyrda LED-armaturer i trapphus och källare	2018



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-04-15. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Vi i styrelsen hoppas att ni haft ett fint år i vår förening! Under 2024 har vi arbetat hårt för att säkerställa föreningens ekonomi i en utmanande tid med höjda räntor och ökade driftskostnader. Som en försiktighetsåtgärd har vi valt att skjuta på större projekt, som fasadmålningen, för att hålla nere utgifterna och prioritera långsiktig stabilitet.

Vi genomförde 2-årsbesiktningen av fönsterbytet och är glada över att kunna meddela att Göteborgs Stad numera står för kostnaderna för korrekt källsorterat avfall. Det är en positiv förändring för både miljön och vår ekonomi, och vi uppmuntrar alla att fortsätta sortera noggrant.

Vi vill också informera om att månadsavgifterna höjs med 7,5 % från och med 1 januari 2025, ett nödvändigt beslut för att möta föreningens ökade kostnader. De största anledningarna till ökningen grundar sig i ränteläget samt ökade driftkostnader. Vi arbetar aktivt med att minska våra utgifter.

Tack till alla som deltagit på städdagar och bidragit till gemenskapen i föreningen. Ert engagemang gör stor skillnad, och vi ser fram emot ett nytt år där vi tillsammans utvecklar vår förening vidare.

Med vänliga hälsningar,
Styrelsen för HSB Brf Blåhammarsfjället i Göteborg



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 102 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 103 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 4,5 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att 2025-01-01 höja avgifterna med 7,5 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 121 kr per månad för tv och bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	4 205	3 852	3 620	3 446
Resultat efter finansiella poster, tkr	91	- 242	- 318	25
Förändring av underhållsfond, tkr	456	584	558	1 215
Resultat efter fondförändringar, tkr	-364	-826	-876	-1 189
Sparande, kr/kvm	273	157	107	172
Soliditet, (%)	7	6	7	9
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 058	982	893	893
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	91	92	89	94
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 026	982	893	893
Driftkostnad, kr/kvm	477	520	496	482
Energikostnad, kr/kvm	234	233	218	225
Ränta, kr/kvm	155	130	70	48
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	153	169	159	323
Skuldsättning, kr/kvm	5 871	5 986	6 105	5 347
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 530	6 659	6 790	5 947
Räntekänslighet, (%)	6.17	6.78	7.61	6.66
Snittränta, (%)	2.64	2.17	1.14	0.90

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	117 660	5 862 885	- 4 091 712	- 242 401
Disposition enligt föreningsstämma			-242 401	242 401
Avsättning till underhållsfond		614 000	-614 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-158 500	158 500	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				91 344
Vid årets slut	117 660	6 318 385	- 4 789 613	91 344

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 334 113
Årets resultat före fondförändring	91 344
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 614 000
Anspråktagande av underhållsfond	158 500
Summa över/underskott	- 4 698 269

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 4 698 269
Totalt	- 4 698 269

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 922 658

3 767 297

Övriga rörelseintäkter

3

282 418

84 377

Summa rörelseintäkter

4 205 076

3 851 674

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-65 381

-235 824

Planerat underhåll

5

-158 500

-97 032

Driftskostnader

6

-1 916 649

-2 089 401

Övriga kostnader

7

-281 385

-258 329

Personalkostnader

8

-281 286

-155 073

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-845 989

-774 878

Summa rörelsekostnader

-3 549 190

-3 610 537

RÖRELSERESULTAT

655 886

241 137

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

58 486

38 546

Räntekostnader

-623 028

-522 084

Summa finansiella poster

-564 542

-483 538

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

91 344

-242 401

RESULTAT FÖRE SKATT

91 344

-242 401

ÅRETS RESULTAT

91 344

-242 401



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	22 326 572	23 105 814
Inventarier, maskiner och installationer	12	847 773	914 520
Summa materiella anläggningstillgångar		23 174 345	24 020 334
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 174 845	24 020 834
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		108 710	109 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	295 246	83 937
Kundfordringar		1 250	51 234
Summa kortfristiga fordringar		405 206	245 101
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	2 784 938	3 076 645
Summa kassa och bank		2 784 938	3 076 645
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 190 144	3 321 746
SUMMA TILLGÅNGAR		26 364 989	27 342 580



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 660	117 660
Underhållsfond		6 318 385	5 862 885
Summa bundet eget kapital		6 436 045	5 980 545
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 789 613	-4 091 712
Årets resultat		91 344	-242 401
Summa fritt eget kapital		-4 698 269	-4 334 113
SUMMA EGET KAPITAL		1 737 776	1 646 432
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15 , 16	8 219 860	12 768 775
Summa långfristiga skulder		8 219 860	12 768 775
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		8 219 860	12 768 775
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15 , 16	15 379 731	11 296 236
Leverantörsskulder		313 000	997 672
Skatteskulder		14 286	20 092
Övriga skulder		400	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	699 936	613 373
Summa kortfristiga skulder		16 407 353	12 927 373
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		16 407 353	12 927 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 364 989	27 342 580



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	655 886	241 137
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	845 989	774 878
Summa	1 501 875	1 016 015
Erhållen ränta	58 486	38 546
Erlagd ränta	-623 028	-522 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	937 333	532 477
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-160 105	110 045
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-603 515	634 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	173 713	1 276 686
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-952 023
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-952 023
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	9 096 853	4 231 360
Amortering av låneskulder	-9 562 273	-4 706 980
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-465 420	-475 620
Årets kassaflöde	-291 707	-150 957
Likvida medel vid årets början	3 076 645	3 227 602
Likvida medel vid årets slut	2 784 938	3 076 645



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnader:		
Stomme		120
Yttertak		50
Balkonger		50
Övrigt		50
Fönster och fönsterdörrar		50
Elstammar		40
Värmestammar		20
Markanläggningar:		
Markanläggningar		30
Inventarier, maskiner och installationer:		
Passersystem		15
Avfuktare		5

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 708 432	3 548 952
Hysesintäkter förråd	25 043	25 389
Hyror p-platser	189 183	192 956
Totalt årsavgifter och hyror	3 922 658	3 767 297

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	19 196	5 186
Gemensamhetslokal	23 400	17 300
Vidarefakturerade kostnader	81 386	0
Elstöd	0	34 516
Överlåtelseavgifter	12 417	6 250
Övriga intäkter	4 459	4 525
Tv och bredband	116 160	0
Gästlägenhet	25 400	16 600
Totalt övriga rörelseintäkter	282 418	84 377



Not 4. Reparationer

	2024	2023
Husropp	63	17 832
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	1 693
Skadedjur	3 300	0
Vattenskador	18 926	151 214
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 702	9 404
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 133	17 438
VA & sanitet, installationer	12 213	8 939
Värme, installationer	6 379	6 568
Ventilation, installationer	456	2 690
El, installationer	0	9 777
Tele/TV/porttelefon, installationer	4 208	10 269
Totalt reparationer	65 381	235 824

Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 000	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	54 750
Ventilation, installationer	152 500	0
Övrigt	0	42 282
Totalt planerat underhåll	158 500	97 032

Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
El	131 384	198 885
Uppvärmning	580 695	508 670
Vatten och avlopp	228 157	227 403
Avfallshantering	90 012	156 128
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	67 500
Teknisk förvaltning	495 163	478 645
Serviceavtal	6 112	0
Besiktningsskostnader	4 288	0
Snöröjning	84 865	149 394
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 504	1 800
Kommunikationskostnader	116 584	116 508
Bredband	1 898	7 107
Abonnemang porttelefon	2 385	455
Försäkringar	37 783	35 316
Förbrukningsmaterial	2 548	11 600
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	133 270	129 990
Totalt driftskostnader	1 916 649	2 089 401



Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Styrelsemöten	7 663	9 504
Föreningsstämma	0	8 242
Medlemsdagar	1 372	718
Årsavgift HSB	33 000	33 000
Förvaltningskostnader	158 362	144 982
Revision	18 225	18 800
Tele och post	4 500	6 935
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	2 434	0
Jurist- och advokatkostnader	1 434	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 200	0
Kontorsmateriel och trycksaker	2 932	0
Bankkostnader	3 316	350
IT-tjänster	20 712	16 489
Övriga externa tjänster	4 425	18 275
Övriga externa kostnader	21 810	1 034
Totalt övriga kostnader	281 385	258 329

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Föreningsvald revisor *	10 376	0
Valberedning *	2 407	0
Sociala kostnader *	67 249	37 075
Styrelsearvode *	201 254	117 998
Totalt personalkostnader	281 286	155 073

* Under 2023 bokades för lite upplupna arvoden och sociala avgifter upp, dessa kostnader belastar således föreningen under 2024 men avser 2023.

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	745 872	736 730
Markanläggningar	33 370	33 370
Inventarier, maskiner och installationer	66 747	4 778
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	845 989	774 878

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	24 836 980	24 836 980
Summa:	24 836 980	24 836 980



Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	32 599 196	27 111 850
Mark	308 000	308 000
Markanläggningar	1 001 097	1 001 097
Pågående nyanläggningar	0	5 454 621
Årets anskaffning byggnader	0	5 487 346
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	0	-5 454 621
Utgående anskaffningsvärden	33 908 293	33 908 293
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 10 068 339	- 9 331 609
Markanläggningar	- 734 140	- 700 770
Årets avskrivning på byggnader	- 745 872	- 736 730
Årets avskrivning på markanläggningar	- 33 370	- 33 370
Utgående avskrivningar	-11 581 721	-10 802 479
Utgående redovisat värde	22 326 572	23 105 814
<i>Varav</i>		
Byggnader	21 784 985	22 530 857
Mark	308 000	308 000
Markanläggningar	233 587	266 957
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	39 287 000	39 287 000
Taxeringsvärde mark	51 600 000	51 600 000
	90 887 000	90 887 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	90 600 000	90 600 000
Lokaler	287 000	287 000
	90 887 000	90 887 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	919 298	0
Årets anskaffningar	0	919 298
Utgående anskaffningsvärden	919 298	919 298
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 4 778	0
Årets avskrivningar	- 66 747	- 4 778
Utgående avskrivningar	- 71 525	- 4 778
Utgående redovisat värde	847 773	914 520
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	12 400	0
Förutbetald försäkring	49 048	37 783
Förutbetalda kostnader	233 798	46 154
Summa	295 246	83 937



Not 14. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	979 001	3 076 645
Sparkonto Handelsbanken	1 538 834	0
Avräkningskonto HSB	267 103	0
Summa	2 784 938	3 076 645

Not 15. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	15 379 731	11 296 236
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 219 860	12 768 775
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	23 599 591	24 065 011

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-10-30	0,71 %	1 217 705	1 244 177
Stadshypotek	2027-09-30	0,92 %	2 344 420	2 422 420
Stadshypotek	2024-09-30	0,71 %	0	580 000
Stadshypotek	2024-09-01	0,98 %	0	1 555 500
Stadshypotek	2025-04-30	4,16 %	2 195 000	2 223 000
Stadshypotek *	2025-03-03	3,45 %	1 778 128	1 798 336
Stadshypotek *	2025-04-01	3,39 %	1 191 233	0
Stadshypotek	2025-06-01	3,39 %	3 325 000	3 395 000
Stadshypotek	2024-06-15	5,15 %	0	227 500
Stadshypotek	2026-06-30	3,49 %	1 420 000	0
Stadshypotek	2024-06-30	0,77 %	0	1 460 000
Stadshypotek	2024-09-30	0,71 %	0	585 580
Stadshypotek	2024-06-30	4,73 %	0	1 216 313
Stadshypotek	2026-06-30	4,48 %	1 949 960	1 979 560
Stadshypotek	2024-07-30	0,56 %	0	244 375
Stadshypotek	2024-12-01	0,81 %	0	3 360 000
Stadshypotek	2025-06-01	2,78 %	1 736 690	1 773 250
Stadshypotek *	2025-01-30	3,84 %	241 875	0
Stadshypotek	2027-09-30	2,63 %	580 000	0
Stadshypotek *	2025-03-17	3,39 %	222 500	0
Stadshypotek	2026-09-01	2,85 %	1 521 500	0
Stadshypotek	2027-09-30	2,63 %	585 580	0
Stadshypotek	2025-12-01	2,66 %	3 290 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			23 599 591	24 065 011
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-15 379 731	-11 296 236
			8 219 860	12 768 775

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörligt under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.



Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	189 744	79 428
Upplupna räntekostnader	40 896	26 964
Förutbetalda intäkter	267 103	322 962
Upplupna revisionsarvoden	18 500	18 400
Upplupna kostnader	183 693	165 619
Summa	699 936	613 373



Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mattias Tevell
Ordförande

Anton Trulsson
Ledamot

Jonathan Gustafsson
Ledamot

Viktoria Tevell
Ledamot

Kristian Isberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Marina Thunberg
Intern revisor

BoRevision AB
Laila Pedersen, av HSB riksförbund utsedd revisor
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Blåhammarsfjället i Göteborg, org.nr. 757200-9277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Blåhammarsfjället i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 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. Risker 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 Bostadsrättsförening Blåhammarsfjället i Göteborg för räkenskapsåret 2024 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 provar 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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marina Thunberg
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

