



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 271 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 355 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 14 880 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 23 %	 <b>Energikostnad</b> 161 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.    Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 635 kr/kvm	

# ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Boulevarden i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
271 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301  
Måttligt till hög = 201 – 300  
Lågt till måttligt = 121 – 200  
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Enligt styrelsen har sparandet, liksom tidigare år, bibehållits på en tillfredsställande nivå. Detta sparande har föreningen kunnat allokera till extra amorteringar och värdehöjande investeringar. Året 2022/2023 har en del av sparandet reserverats till investeringar utanför underhållsplanen samt placerats i ett sparkonto med kort bindningstid vilket genererar ränteintäkter åt föreningen.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
355 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en underhållsplan som sträcker sig över prognos om 50 år. Räkenskapsåret 2023/2024 innefattar två åtgärder enligt denna underhållsplan - OVK-besiktning (8 kr/kvm) och rensning av ventilationskanaler (14 kr/kvm). Styrelsen arbetar även med att se över föreslagna åtgärder i denna underhållsplan och utvärderar vilka åtgärder som utförs inom föreningen på exempelvis gemensamma städdagar.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
14 880 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000  
Normal = 3 001 – 8 000  
Hög = 8 001 – 15 000  
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Styrelsen har amorterat minst 1,5 procent av lånen årligen vilket anses av föreningens bank vara en hög amorteringstakt relativt till föreningar av samma ålder. Tidigare år har en del av överskottslikviden allokaterats till extra amorteringar.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
23 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5  
Normal = 5 – 9  
Hög = 9 – 15  
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

Samtliga av föreningens tre lån har varit bundna. Ett lån omsattes i slutet av juli 2023, övriga två omsätts sommaren 2024 samt sommaren 2025. Föreningens lånestock behandlas löpande under styrelsemöten. En åtgärd som har implementerats är att all amortering nu kraftsamlas på det lån som för stunden löper med högst räntekostnader.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
161 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

Medlemmar debiteras via IMD. Föreningens elpriser är sedan 2019 bundna. Bindningstiden löper ut 2024-06-30. Dock har leverantörers avgifter avseende elnätet samt kallvatten höjts.

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
635 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

### Styrelsens kommentar

---

Årsavgiften väntas justeras i förhållande till förändringar i föreningens kostnadsstruktur. Kostnaderna påverkas framför allt av stigande räntekostnader när lånen omsätts till rådande ränteläge, men även av inflationsdrivna effekter. Frågan hanteras löpande under styrelsens möten.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Boulevarden i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769627-8576 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privat bostadsföretag (en 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 2014.

Föreningens stadgar registrerades senast 2017-03-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hovås 451:60	2017-01-25	2017

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och ett kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring varför medlemmarna inte behöver teckna detta separat. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
66	garageplatser varav 6 st med laddplats	1784
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5050
4	mc-platser	56
<b>Totalt 138 objekt</b>		<b>6890</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1.5 rok, 23 st 2 rok, 26 st 3 rok, 13 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Björn Taube Mahani	Ordförande	2021-05-11	
Sven Wennberg	Ledamot	2023-03-20	
Jonas Hellgren	HSB Ledamot	2022-03-08	
Fredrik Ebenhag	Ledamot	2023-01-02	
Linus Birknäs	Ledamot	2022-02-15	
Carl Lönnroth	Ledamot	2023-01-02	
Elin Tyrén	Ledamot	2023-01-02	2023-03-20
Johan Torstensson	Ledamot	2023-01-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Taube Mahani och Linus Birknäs.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit : Sven Wennberg, Björn Taube Mahani och Carl Lönnroth.

Elin Tyrén var firmatecknare till och med 2023-03-20.

Firman tecknas av styrelsen två i förening enligt ovan.

Revisorer har varit: Pernilla Altwang vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Dick Eriksson (sammankallande), Madelene Persson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-14. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-20. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar och ärendet gällde val av ny sekreterare.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +3%,  
fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-13.

Avgifterna för el och vatten har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Elavgiften för laddboxarna i garaget har justerats till 1,65 kr/kWh inklusive moms vilket motsvarar avgiften för hushållselen.

Föreningen har anskaffat diverse maskiner såsom sopmaskin, spridare, snöslunga och diverse trädgårdsredskap till en summa om cirka 60 000 kronor. Vidare har föreningen investerat i ett utökat övervakningssystem till en summa om cirka 11 000 kronor.

Under året har underhåll av föreningens garage genomförts till en kostnad om cirka 135 000 kronor. Garagegolvet har förseglat i syfte att motverka damm- och sprickbildningar.

Vidare har en del mindre reparationer utförts, såsom:

- Flera stopp i sopbehållaren som åtgärdats
- Aptussystemet som är kopplat till garageporten och hus 3 har vid flera tillfällen behövt felsökas och repareras
- Entrédörrar vid Petter-Jons Gränd som tidigare var svåra att öppna har åtgärdats

## UNDERHÅLL

Då föreningen är ny har ännu inga större underhållsåtgärder utförts och det finns inga större underhållsåtgärder inom nära tid. Föreningen följer och uppdaterar den underhållsplan man har upprättat.

Årtal	Ändamål
2021	OVK
2022	5-årsbesiktning
2022	Försegling av garagegolv

## INVESTERINGAR

Stämman fattade beslut om installation av nya laddboxar för elbil på årsstämman 2022. På grund av problematik med beslutad leverantör har detta arbete försenats och planeras till nästkommande räkenskapsår.

Årtal	Ändamål
2023	Laddboxar

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Föreningens samtliga tre lån har under räkenskapsåret 2022/2023 varit bundna till fasta räntor. I början av räkenskapsåret 2023/2024 omsätts ett av dessa lån och löper numera med rörlig ränta vilket innebär en tydlig kostnadsökning för föreningen. Styrelsen har valt att senarelägga beslutet om avgiftshöjning för det nya räkenskapsåret till hösten 2023 i syfte att ha en mer aktuell bild av ränteläget som underlag för ett sådant beslut. Styrelsen bedömer dock att en avgiftshöjning under räkenskapsåret 2023/2024 kommer att bli aktuell för att täcka upp för ökade räntekostnader samt andra leverantörskostnader. Storleken på avgiftshöjningen har inte fastställts men beräknas uppgå till mellan 5 och 15 procent.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 3 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	271	276	300	290	266
Skuldsättning, kr/kvm	14 880	15 097	15 413	15 729	15 945
Räntekänslighet, %	23	25	25	26	29
Energikostnad, kr/kvm	161	165	161	133	109
Driftskostnad, kr/kvm	438	402	364	341	338
Årsavgifter, kr/kvm	635	608	608	596	542
Totala intäkter, kr/kvm	911	883	878	860	828
Nettoomsättning, tkr	4 574	4 458	4 435	4 323	3 888
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 391	-2 203	-2 118	-2 133	-2 251
Soliditet, %	71	71	71	71	71

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

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

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

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

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

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

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



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	204 725 000	0	0	204 725 000
Underhållsfond, kr	1 424 076	0	204 720	1 628 796
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>206 149 076</b>	<b>0</b>	<b>204 720</b>	<b>206 353 796</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-10 508 894	-2 203 144	-204 720	-12 916 758
Årets resultat, kr	-2 203 144	2 203 144	-2 391 005	-2 391 005
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-12 712 038</b>	<b>0</b>	<b>-2 595 725</b>	<b>-15 307 763</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>193 437 038</b>	<b>0</b>	<b>-2 391 005</b>	<b>191 046 033</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 370 000 kr samt ianspråktagande skett med 165 280 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-12 712 038
Årets resultat, kr	-2 391 005
Reservation till underhållsfond, kr	-370 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	165 280
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-15 307 763</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-15 307 763</b>
------------------------------------	--------------------

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

		<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
		<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 574 199	4 457 731
Övriga rörelseintäkter	Not 2	24 200	3 499
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 598 399</b>	<b>4 461 230</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 114 530	-1 934 682
Underhållskostnader	Not 4	-165 280	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 633	-94 850
Personalkostnader	Not 6	-160 497	-153 080
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-3 596 628	-3 596 628
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 135 568</b>	<b>-5 779 240</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 537 169</b>	<b>-1 318 010</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 866	459
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-855 702	-885 593
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-853 836</b>	<b>-885 134</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-2 391 005</b>	<b>-2 203 144</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 265 355 763	268 940 637
Inventarier	Not 12 11 756	23 510
	<u>265 367 519</u>	<u>268 964 147</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>265 368 019</b>	<b>268 964 647</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 5 833	241
Övriga fordringar	Not 15 1 029 492	1 286 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 461 867	429 968
	<u>1 497 192</u>	<u>1 716 420</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 400 000	0
Summa omsättningstillgångar	<b>1 897 192</b>	<b>1 716 420</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>267 265 211</b>	<b>270 681 066</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	204 725 000	204 725 000
Underhållsfond	1 628 796	1 424 076
	<u>206 353 796</u>	<u>206 149 076</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-12 916 758	-10 508 894
Årets resultat	-2 391 005	-2 203 144
	<u>-15 307 763</u>	<u>-12 712 038</u>
Summa eget kapital	<b>191 046 033</b>	<b>193 437 038</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 49 033 999	75 143 999
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	26 110 000	1 095 000
Leverantörsskulder	178 651	429 980
Skatteskulder	6 320	4 860
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 34 753	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 855 455	570 189
	<u>27 185 178</u>	<u>2 100 029</u>
Summa skulder	<b>76 219 178</b>	<b>77 244 028</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>267 265 211</b>	<b>270 681 066</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-07-01 2023-06-30</b>	<b>2021-07-01 2022-06-30</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 391 005	-2 203 144
Avskrivningar	3 596 628	3 596 628
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 205 623	1 393 484
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-651	-15 726
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	70 150	314 604
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 275 122	1 692 362
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 095 000	-1 595 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 095 000	-1 595 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>180 122</b>	<b>97 362</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 242 426</b>	<b>1 145 065</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 422 547</b>	<b>1 242 426</b>

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,49%
Inventarier	20,00%

**Intäktsredovisning**

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

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

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

**Inkomstskatt**

År 2016 förvärvade föreningen samtliga andelar i Origo Hovås nr 5 AB, 556906-6623, vilket ägde fastigheten Göteborg Hovås 451:60, för 45 183 147 kr. Bolaget sålde fastigheten för bokfört värde 46 000 000 kr till föreningen varefter värdet har överförts till fastigheten med motsvarande belopp. Övervärdet för aktierna har överförts direkt i fastigheten i enlighet med FAR SRS policygrupp uttalande RedU 9.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 40 318 022 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 208 362	3 068 868
Hyror	715 200	718 920
Elintäkter	242 185	261 966
Vattenintäkter	190 423	205 192
Övriga intäkter	218 029	202 785
	<b>4 574 199</b>	<b>4 457 731</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	24 200	3 499
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	400 771	280 180
Reparationer	160 216	124 630
El	696 195	724 925
Vatten	118 655	109 047
Sophämtning	70 753	71 230
Övriga avgifter	299 525	288 026
Förvaltningsarvoden	134 775	132 645
Övriga driftskostnader	233 641	203 998
	<b>2 114 530</b>	<b>1 934 682</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	136 250	0
Utrustning	29 030	0
	<b>165 280</b>	<b>0</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	43 228	42 260
Medlemsavgifter	29 406	29 400
Övriga externa kostnader	25 999	23 190
	<b>98 633</b>	<b>94 850</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	120 750	95 199
Revisorsarvode	2 898	2 856
Löner och andra ersättningar	-2 898	23 712
Sociala kostnader	39 747	31 313
	<b>160 497</b>	<b>153 080</b>
<b>Not 7 Av- och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	3 584 874	3 584 874
Inventarier	11 754	11 754
	<b>3 596 628</b>	<b>3 596 628</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	168	0
Övriga ränteintäkter	1 698	459
	<b>1 866</b>	<b>459</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	855 102	884 793
Övriga finansiella kostnader	600	800
	<b>855 702</b>	<b>885 593</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-2 391 005</b>	<b>-2 203 144</b>
Avsättning till underhållsfond	-370 000	-370 000
Disposition ur underhållsfond	165 280	0
Resultat efter underhållspåverkan	<b>-2 595 725</b>	<b>-2 573 144</b>

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	240 865 007	240 865 007
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 865 007	240 865 007
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 924 370	-14 339 496
Årets avskrivningar	-3 584 874	-3 584 874
Utgående avskrivningar	-21 509 244	-17 924 370
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>219 355 763</b>	<b>222 940 637</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>46 000 000</b>	<b>46 000 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>265 355 763</b>	<b>268 940 637</b>
Taxeringsvärde för Hovås 451:60		
Byggnad - bostäder	131 000 000	132 000 000
Byggnad - lokaler	4 226 000	4 226 000
	135 226 000	136 226 000
Mark - bostäder	47 000 000	44 000 000
	47 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde totalt	182 226 000	180 226 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	82 714 000	82 714 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	70 526	70 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 526	70 526
Ingående avskrivningar	-47 016	-35 262
Årets avskrivningar	-11 754	-11 754
Utgående avskrivningar	-58 770	-47 016
<b>Bokfört värde</b>	<b>11 756</b>	<b>23 510</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500



Noter	2023-06-30	2022-06-30			
<b>Not 14 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar	5 833	241			
	<b>5 833</b>	<b>241</b>			
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 022 547	1 242 426			
Skattefordringar	0	19 206			
Skattekonto	6 946	24 578			
	<b>1 029 492</b>	<b>1 286 210</b>			
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	224 531	229 192			
Upplupna intäkter	237 336	200 776			
	<b>461 867</b>	<b>429 968</b>			
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-05-30	2023-08-30	3 mån	3,20%	400 000
					<b>400 000</b>
Fastränteplaceringar				400 000	0
				<b>400 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	41217235	0,91%	2025-07-28	24 880 000	365 000
SE-Banken Bolån	41217243	1,80% *	2023-07-28	25 380 000	365 000
SE-Banken Bolån	41217278	0,66%	2024-09-28	24 884 000	365 000
				75 144 000	1 095 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					1 095 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					25 015 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					26 110 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>49 034 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					69 669 000
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Mervärdesskatt				34 753	0
				<b>34 753</b>	<b>0</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				1 996	2 065
Övriga upplupna kostnader				275 061	228 297
Förutbetalda hyror och avgifter				578 398	339 827
				<b>855 455</b>	<b>570 189</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
Göteborg

Björn Taube Mahani Carl Lönnroth Fredrik Ebenhag

Johan Torstensson Jonas Hellgren Linus Birknäs

Sven Wennberg

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

Pernilla Altwang  
Av föreningen vald revisor

Carina Westlund Myrén  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Boulevarden i Göteborg, org.nr. 769627-8576

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Boulevarden i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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

Carina Westlund Myrén  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pernilla Altwang  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

**BJÖRN TAUBE MAHANI**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 12:33:34



**CARL MAGNUS LÖNNROTH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 15:02:50



**FREDRIK NILS ALF EBENHAG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 13:31:40



**LINUS BIRKNÄS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 15:24:58



**SVEN WENNBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-03 kl. 20:02:16



**JONAS HELLGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 15:33:40



**JOHAN ANDREAS TORSTENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 13:32:59



**PERNILLA ALTWANG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 16:37:19



**CARINA WESTLUND MYRÉN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 11:41:03



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

**PERNILLA ALTWANG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 16:38:09



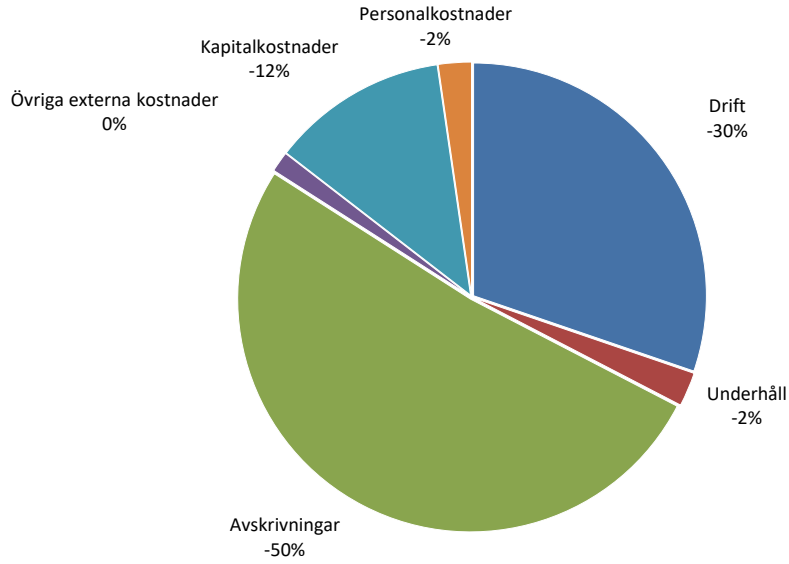
**CARINA WESTLUND MYRÉN**

**Bolagsrevisor**

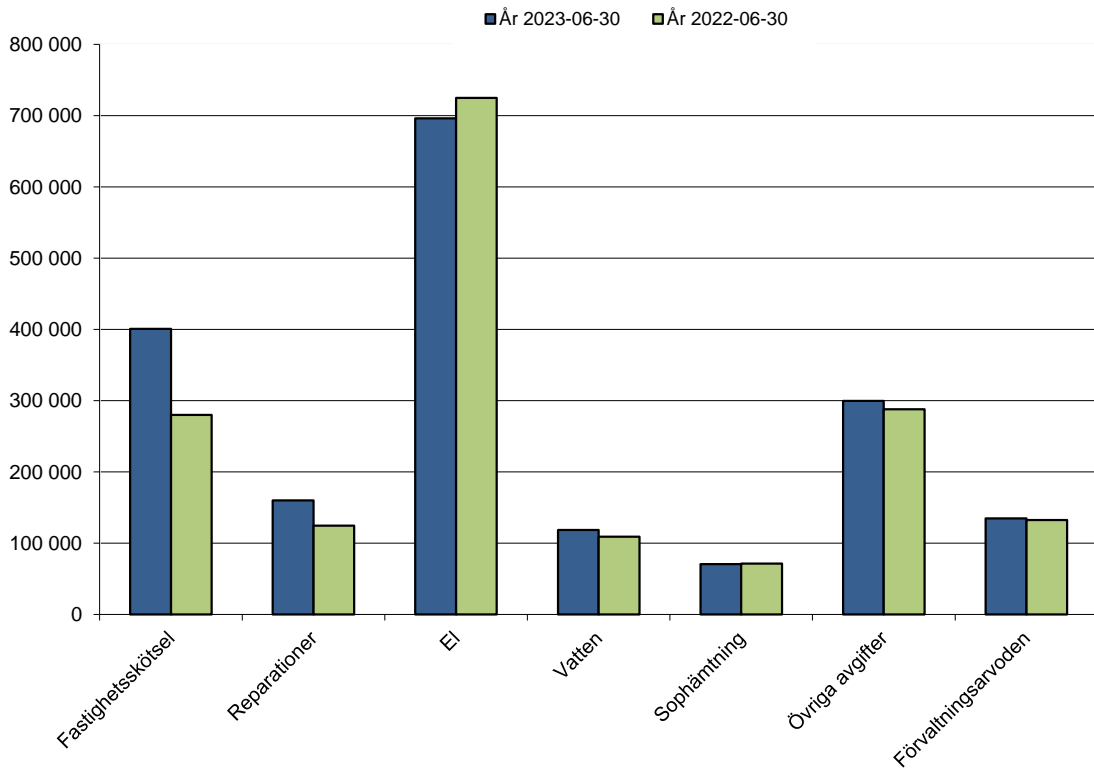
E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 11:41:36



# Totala kostnader



# Fördelning driftskostnader



# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Större delar av det gångna verksamhetsåret har präglats av att få HSB att åtgärda samtliga besiktningsanmärkningar som framkom vid femårsbesiktningen. Den genomfördes under två dagar i slutet av maj 2022 av en oberoende besiktningsman. En del anmärkningar åtgärdades under hösten, medan andra lämnades utan åtgärd. Det har varit svårt att få HSB att återuppta felavhjälpningen och när arbetet ska fortsätta har nya hinder uppkommit. Det var först efter hot från föreningen om att anlita en egen entreprenör på HSB:s bekostnad, som HSB uppvisade en tidsatt och tillräckligt konkret handlingsplan. Detta gjordes i mitten av maj 2023. HSB lämnade även en beskrivning över vad som kommer att ske för det fall tidplanen inte kan infrias. Handlingsplanen var undertecknad av behörig firmatecknare enligt styrelsens krav och i slutet av maj fick HSB tillåtelse av styrelsen att starta felavhjälpningen med början vecka 23. Den siste juni sattes som slutdatum för detta. Vid en avstämning med HSB i mitten av juni, framkom att flera åtgärder inte var genomförda och heller inte kommer att bli så innan tidsfristen löpt ut. På mötet beslutades därför att en ny efterbesiktning skulle genomföras på HSB:s bekostnad efter semestern. Detta för att en oberoende besiktningsman ska kunna bedöma vad som återstår innan HSB anlitar någon som får slutföra arbetet. Besiktningen i augusti visade på att ett flertal åtgärder inte var vidtagna, vilket gör att även nästa verksamhetsår kommer att präglas av att få till en godtagbar felavhjälpning, innan garantibesiktningen kan läggas till handlingarna.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens framtida underhållsbehov. En underhållsplan är ett verktyg som ger styrelsen kontroll över den tekniska livslängden på byggnadernas olika komponenter, så att planering i förväg kan ske när olika delar behöver renoveras eller bytas. Dessutom står det i underhållsplanen vad åtgärderna beräknas komma att kosta. Styrelsen följer löpande upp planen och gör de justeringar som krävs, både när det gäller genomförda åtgärder och nya som har identifierats.

Föreningen har också en investeringsplan. Den redovisar större åtgärder som kräver investering. Planen görs tillsammans med underhållsplanen, då det finns en nära koppling mellan vad som är en underhållsåtgärd och vad som är en investering.

Antalet övervakningskameror har ökat, då styrelsen bedömde att det fanns behov av ytterligare kameratäckning, för att bättre kunna övervaka vad som sker på strategiska platser inom föreningens fastighet.

Även under det gångna året har det varit återkommande fel i föreningens inpasseringssystem Aptus. Styrelsen har lagt en hel del tid och arbete på att få leverantören att åtgärda den bristfälliga installationen. Efter det senaste avbrottet bör vi ha fått ordning på det ursprungliga felet, men osvuret är bäst.

Ett extra informationsmöte hölls i september, eftersom valberedningen inte hade fått ihop tillräckligt med intresserade medlemmar för nyval till styrelsen. Syftet med mötet var att informera medlemmarna om vad som händer om föreningen inte kan få fram en fulltalig styrelse. Mötet gav resultat och på föreningsstämman kunde valberedningen presentera ett förslag på en komplett styrelsesammansättning.

På den ordinarie föreningsstämman i november, valdes fyra nya styrelsemedlemmar in och de som utsågs var Johan Torstensson, Carl Lönnroth, Fredrik Ebenhag och Elin Tyrén, som alla ersatte avgående medlemmar. Den tidigare kassören Martin Norén kvarstod i styrelsen fram till dess att överlämningen till den nya kassören Carl Lönnroth hade genomförts fullt ut, vilket var gjort i början av juni. Den utsedda sekreteraren Elin Tyrén avgick och ersattes av Sven Wennberg på den extra föreningsstämman som hölls i mars.

Firmatecknare har varit Martin Norén, Christina Mattsson och Björn Taube Mahani fram till och med i början av januari, då de två förstnämnda ledamöterna ersattes av Elin Tyrén och Carl Lönnroth. Därefter ersattes Elin Tyrén av Sven Wennberg i mars.

De medlemmar som var på föreningsstämman röstade på att installera 66 laddboxar i garaget. Förening har sökt och blivit beviljat bidrag på halva kostnaden från Naturvårdsverket. Den totala kostnaden efter bidraget beräknades till 500 000 kr. Några laddboxar har ännu inte kunnat installeras. Först var det problem med blockavtalet med HSB angående uthyrning av samtliga parkeringsplatser i föreningens garage, vilket löstes efter diskussioner. Därefter uppstod en problematik med de laddboxar, som styrelsen hade fattat beslut om att köpa, när de försäljningsstoppades av Elsäkerhetsverket. Detta innebar att upphandlingen måste göras om och en ny bidragsansökan måste till, då den bara gäller för ett år i taget. Vidare har diskussioner förts i styrelsen om laddboxar ska sättas upp på samtliga p-platser. Motivet är dels det ekonomiska läget som lågkonjunkturen har medfört dels att den tidigare offerten inte längre gäller. De indikationer styrelsen har fått på andra laddboxar visar också på betydande fördröjningar. Efter en genomförd enkät till medlemmarna har styrelsen därför beslutat om att sätta upp 30 laddboxar under hösten 2023.

Styrelsen har i omgångar vänt sig till samfälligheten gällande de bilar som parkerar utmed Björklundavägen samt i gränderna utan att det händer något. Flera medlemmar har mejlat till styrelsen om sitt missnöje. Styrelsen har därför beslutat att anlita ett parkeringsbolag som både ronderar kring fastigheten och i föreningens garage där det också förekommer felparkeringar. I samband med detta har även skyltar satts upp bland annat med parkeringsförbud på garagedörren, då styrelsen har fått tillstånd av Broods, före detta Next Step, att få möjlighet att ta ut en kontrollavgift vid felparkering utanför garageporten. Även i garaget har skyltar satts upp för att markera vilka platser som är avsedda för motorcyklar.

I mitten av december genomfördes en garagestädning och behandling av garagegolvet för att minska på dammbildningen, vilket verkar ha fungerat på ett tillfredställande sätt. Föreningen har köpt in en sopmaskin och det kan konstateras att städningen av golvet har underlättats efter den genomförda åtgärden.

Styrelsen har återgått till att ha Öppet hus för medlemmarna efter pandemin. Mötet hålls tredje måndagen i månaden, varannan månad. Medlemmarna kan då besöka styrelsen för att ställa frågor och lämna synpunkter, eller bara prata lite och träffa andra medlemmar över en kopp kaffe. Allt för att öka trivseln och gemenskapen bland grannarna.

Styrelsen har uppdaterat trivselreglerna och de regler som har tillkommit är sammanfattningsvis:

- Den som hyr en garageplats måste stå som registrerad ägare av fordonet i vägtrafikregistret, vara medlem i föreningen och skriven på adress som tillhör föreningen.
- Det inte är tillåtet att ställa upp motorcyklar, mopeder, cyklar eller andra föremål tillsammans med fordonet, om upplåtelsen avser parkering av bil.
- Det är heller inte tillåtet att upplåta eller låna ut sin p-plats till någon, som inte är medlem i föreningen, eller inte är skriven på en adress som tillhör föreningen.

Vårstädningen av innergården med tillhörande områden genomfördes i maj. Uppslutningen var bra och vädret var fint och det serverades fika och grillad korv till alla som deltog.

Den inlämnade motionen om att bygga en mer skyddad cykelparkering kommer inte att genomföras då det blir för kostsamt. Däremot kommer ett låst teknikrum att avdelas för elcyklar för att på så sätt minska risken för stöld. Exakta formerna för detta kommer att diskuteras i styrelsen senare under hösten.

Avtalet avseende städning i trappuppgångarna har sagts upp på grund av dålig utförande. En ny städfirma har därför upphandlats från den 1 juni. Avtalet löper på ett år med möjlighet till förlängning om resultatet blir bra.

Styrelsen har på försök fattat beslut om att föreningen själva ska sköta snöröjningen och därför köpt in en snöslunga och flismaskin för ändamålet. Försöket gäller även skötsel av trädungen nordväst om Björklundavägen, som ägs av föreningen.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar fram till den siste maj, då en ny fastighetsförsäkring tecknades med Länsförsäkring Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår även styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, medan ett kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring, varför detta inte behöver tecknas individuellt. Nuvarande försäkringsavtal gäller till och med siste maj 2024.

Ett servitut har tecknats med Nordr gällande vatten- och avloppsledningar som går över föreningens fastighet.

Även i år arrangerades en julgran på gården. Det var också julmingel med fika och julpyssel för barnen, vilket hade en stor uppslutning och var ett uppskattat inslag.

Gångstigen vid Björklundavägen, som Broods skulle förbättra, har skjutit fram i avvaktan på färdigställandet av byggnaderna i närområdet och kommer att iordningställas tillsammans med Björklundavägen under hösten 2023.

## **Kommentar om den ekonomiska utvecklingen**

Det senaste året har ställt många bostadsrättsföreningar inför en rad ekonomiska utmaningar till följd av bland annat seglivade förhöjda inflationsnivåer, stigande räntor och dyra elpriser. Föreningen har till stor del blivit skonade från denna turbulens tack vare bundna lån och elpriser. Detta har gjort att avgiftshöjningarna har kunnat hållas på en relativt låg nivå samt att vi har låtit utdebiteringen till medlemmarna avseende el, sophantering samt kall- och varmvatten förbli oförändrade under verksamhetsåret. I juni 2023 höjdes däremot priset för laddningsplatserna i garaget till samma nivå som gäller för medlemmarnas övriga elförbrukning. Vid årsskiftet 2022/2023 beslutade styrelsen om att införa en avgiftshöjning om tre procent. Skälet till detta var att ta höjd för allmänna prisökningar hos föreningens olika leverantörer, som en konsekvens av den rådande inflationen.

Amorteringstakten har varit fortsatt oförändrad vid 1,5% på totala lån vilket motsvarar cirka 1,1 MSEK för verksamhetsåret.



När föreningen kliver in i det nya verksamhetsåret omsätts ett av de befintliga lånen. Föreningen har totalt tre lån om cirka 25 MSEK vardera. Lånet som omsätts var tidigare bundet till en räntesats om 1,80% och löper nu med en rörlig ränta tills vidare. En åtgärd som har vidtagits är att styrelsen nu kraftsamlar all amortering på det dyraste lånet. Vidare har föreningen nu börjat erhålla sparränta på en del av överskottslikviditeten. Att föreningens ekonomi nu exponeras mot det rådande ränteläget innebär att årsavgifterna troligen kommer behöva ses över ytterligare under kommande verksamhetsår. Dock ska det noteras att vi går in i det nya verksamhetsåret med en stark ekonomi - två tredjedelar av lånen är fortsatt bundna till låg ränta, vi har ett bundet elpris och föreningen har genom åren amorterat flitigt med en amorteringstakt som banken menar är hög sett till föreningens unga ålder.

## Övrig information

Föreningens fastighet Hovås 451:60, är en del av en tredimensionell fastighetsbildning. Det betyder att hus 1 och 4 har delats upp. Det innebär att butikslokalerna och ett teknikrum i garaget ägs av Broods som därför utgörs av en egen lagfart med fastighetsbeteckningen Hovås 451:64.

Föreningen har en gästlägenhet som hyrs ut till medlemmarna på 33 kvm med plats för fyra personer. Den är möblerad med dubbelsäng, bäddsoffa och TV. Det finns även trådlöst nätverk, toalett och dusch.

I gårdshuset finns en gemensamhetslokal som hyrs ut för möten och fest och är utrustad med både kök och toalett. Här finns också en tvättstuga med tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, mangel med mera. Det inryms även ett teknikrum i huset.

I hus 1, 2 och 4 finns totalt tre separata rum för förvaring av barnvagnar och rullstolar. I varje trapphus finns en hiss och sammanlagt finns det sex hissar i husen.

I garaget finns fyra luftvärmepumpar placerade på väggen i hus 1. De tillhör Broods och används som kylaggregat för butikslokalerna. De är utrustade med både en kyl- och värmepumpsfunktion, men värmepumpsfunktionen är avstängd för att inte ta värmeenergi från föreningens garage. Broods köper enligt avtal värmeenergi till lokalerna av föreningen, som produceras av föreningens bergvärmepumpar och elpanna.

I garageplanet finns förutom själva garaget även en cykelparkering, förråd till samtliga lägenheter, ett styrelseförråd och sju teknikrum, som alla tillhör föreningen. Vidare inryms här en bergvärmeanläggning och ett rum med lagringstankar för sopor från nedkastningsrören på gården.

I garaget finns också sex laddboxar, där den förbrukade elen mäts och debiteras de medlemmar som hyr parkeringarna.

På taken till hus 2 och 4 finns solceller uppsatta. De har en area på tillsammans 130 kvm med en topp effekt på 20,8 kW och de bidrar till att minska föreningens inköp av el.

Nordväst om Björklundavägen finns en trädunge som ägs och sköts av föreningen.

Nya Hovås Samfällighetsförening ansvarar för skötsel av gränderna som ingår i gemensamhetsanläggningarna Hovås GA68, som föreningen är delägare i med drygt 17 % och Skintebo GA50. Bergvärmeanläggningen omfattas av anläggningssamfälligheten Hovås GA78, varav föreningen äger cirka 95 % och Broods återstoden. Sopsugsanläggning Hovås GA75 är en delägarförvaltd gemensamhetsanläggning. Den förvaltas av tre parter, brf Boulevarden, brf Solgränd och brf Hovås Entré. Dagvattenledningar och fördröjningsmagasin på Hovås Allé, söder om hus 4 utgör gemensamhetsanläggningen Hovås GA77. Brf Boulevarden äger 72 % och Broods resten och ansvarar gemensamt för skötseln. Det finns även dagvattenledningar och fördröjningsmagasin i gränderna. Dessa ingår i gemensamhetsanläggning Hovås GA68 som sköts av Nya Hovås Samfällighetsförening.



BRF Boulevarden  
Valberedningen

# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.