



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|---|---|---|
|  Sparande 158 kr/kvm |  Investeringsbehov 305 kr/kvm |  Skuldsättning 10 747 kr/kvm |
|  Räntekänslighet 18 % |  Energikostnad 137 kr/kvm | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen |
|  Tomträtt Nej |  Årsavgift 799 kr/kvm | |

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Boulevarden i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
158 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 > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Ett av föreningens tre lån konverterades till rörligt under juli 2023 och löpte med rörlig ränta fram till december 2023 då styrelsen beslutade att binda det till 3,20 procent i fyra år. Eftersom ränteläget var volatilt under perioden beslutade styrelsen att storleken på den avgiftshöjning som planerades för att täcka upp för räntekostnaderna skulle fastställas först när styrelsen ansåg att man tillräckligt med beslutsunderlag. Således implementerades en avgiftshöjning om 10 procent från och med januari 2024. Förutsatt ett mer normaliserat ränteläge är det styrelsens utgångspunkt att arbeta med avgiftshöjningar proaktivt.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
305 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 50-årig investeringsplan som uppdateras årligen med hjälp av styrelsen och HSB. Enligt investeringsplanen har föreningen inga större investeringar eller underhåll de kommande 5 åren.

NYCKELTAL



Skuldsättning
10 747 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 < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

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

NYCKELTAL



Räntekänslighet
18 %

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

Ett av föreningen tre lån löpte med rörlig ränta från och med slutet av juli 2023 till och med 20 december 2023 då styrelsen valde att binda lånet i fyra år till en ränta på 3,2 procent. Det andra lånet omsattes i september 2024 och styrelsen valde att binda lånet i fyra år med en ränta på 2,6 procent. Det tredje lånet omsätts i juli 2025. En åtgärd som har implementerats är att all amortering nu kraftsamlas på det lån som för stunden löper med högst räntekostnader. Föreningens lånestock behandlas löpande under styrelsemöten och styrelsen följer ränteutvecklingen noggrant.

NYCKELTAL



Energikostnad
137 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 har varit bundna sedan 2019. Bindningstiden löpte ut 2024-06-30.

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
799 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 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privat bostadsföretag (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 | Förvärvsdatum | 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, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 68 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 050 |
| 66 | garageplatser varav 30 st laddplatser | 1 840 |
| 4 | MC platser som ingår i garagets yta | 0 |
| Totalt 138 objekt | | 6 890 |

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



Föreningen äger dessutom

| Namn | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|-------------------------|-----|-------------|----------|--|
| Göteborg Hovås GA:77 | G:A | | 72 / 100 | Dagvattenledning och fördröjningsmagasin |
| Göteborg Hovås GA:68 | G:A | 717918-4499 | 67 / 391 | Inomkvartersgator, Belysning och dagvattenanläggningar. |
| Göteborg Hovås GA:78 | G:A | | 95/100 | Bergvärme |
| Göteborg Hovås GA:75 | G:A | | | Sopsugsanläggning |

Totalt 4 objekt

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|--------------------------|-------------|------------|
| Hans Olausson | Ordförande | |
| Dick Ove Bertil Eriksson | Ledamot | |
| Björn Nilsson | Ledamot | |
| Richard Bergholtz | HSB Ledamot | 2024-02-19 |
| Anna Öwrin | Ledamot | |
| Carl Lönnroth | Ledamot | |
| Johan Torstensson | Ledamot | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carl Lönnroth, Hans Olausson, Björn Nilsson och Johan Torstensson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av Hans Olausson, Anna Öwrin, Carl Lönnroth och Johan Torstensson.

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

Valberedning har varit: Lena Rugås (sammankallande) och Anna Carina Mad Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-13. På stämman deltog 36 medlemmar varav 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +8,5% per 2024-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

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

Elavgiften för hushållsel och laddboxar har justerats till 1,75 kr/kWh inklusive moms. Avgifterna för vatten har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Föreningen har haft ett lån som konverterades till rörlig ränta den 28 juli 2023. Den 20 december 2023 har föreningen bundit lånet till en ränta på 3,20 procent med en räntebindningstid på fyra år.

Föreningen har erhållit en intäkt om cirka 72 tusen kronor efter en reviderad momsdeklaration beräknad på den IMD-utrustning som installerades i samband med byggnationen.

Under räkenskapsåret har föreningen installerat 30 stycken laddboxar av märket Zaptec Pro. Dessa ersätter gamla laddboxar samt utökar utbudet för föreningens medlemmar. Kostnaden för installationen uppgick till 414 tusen kronor. Föreningen ska dock enligt ett preliminärt beslut återfå hälften av investeringskostnaden (207 tusen kronor) i form av ett laddpunktsbidrag från Naturvårdsverket. Vid utgången av räkenskapsåret 2023/2024 är ärendet fortfarande under handläggning.

Föreningen har även infört en anslutningsavgift på 5 tusen kronor för medlemmar som ansluter sig till en laddbox.

Under vintern 2023/2024 drabbades föreningen av en defekt komponent i värmepannan. Detta resulterade i att resterande värmesystem gick på högvarv för att kompensera för detta vilket i kombination med perioder av påtaglig kyla gjorde att elförbrukningen ökade markant. Exakt hur stor del av ökningen som är hänförlig till felet är svårt att fastställa men som exempel kan nämnas att föreningens elkostnader ökade cirka 56 procent (cirka 52 tusen kronor) under januari 2024 jämfört med samma månad året innan. Därutöver har kostnader för själva reparationen uppgått och tillhörande underhåll hänförligt till ärendet uppgått till cirka 50 tusen kronor.

Fastighetens dörrar har förstärkts med brytskydd och andra åtgärder som är avsedda att motverka inbrottsförsök.

Vidare har en del mindre reparationer utförts, såsom:

- Reparation av dörrar kring garage och förråd
- Diverse hissreparationer
- Reparation av garageport

UNDERHÅLL

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

| Årtal | Ändamål |
|-------|--------------------------|
| 2021 | OVK |
| 2022 | 5-årsbesiktning |
| 2022 | Försegling av garagegolv |
| 2024 | OVK |

INVESTERINGAR

Under räkenskapsåret har föreningen installerat 30 stycken laddboxar av märket Zaptec Pro.

Föreningen har monterat staket och grind i passagen mellan innergården och Björklundavägen i syfte att förbättra säkerheten.

| Årtal | Ändamål |
|-------|-----------|
| 2023 | Laddboxar |

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Ett av föreningens lån omsattes i slutet av september 2024 och styrelsen valde att binda lånet i fyra år med en ränta på 2,61 procent. Klivet från tidigare årsräntan på 0,66 procent till aktuellt räntesats innebär en tydlig kostnadsökning för föreningen . Under våren 2024 beslutade styrelsen att införa en avgiftshöjning med start 2024-07-01 om 8,5 procent i syfte att täcka upp för ökade räntekostnader.

Vid utgången av räkenskapsåret 2023/2024 har föreningens elprisavtal med Göteborg Energi övergått till rörligt pris. Styrelsen utvärderar löpande flera leverantörer för att besluta om, när och med vem ett nytt avtal om bundet elpris ska upprättas.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm | 158 | 271 | 276 | 300 | 290 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 10 747 | 14 880 | 15 097 | 15 413 | 15 729 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 14 663 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 18 | 23 | 25 | 25 | 26 |
| Energikostnad, kr/kvm | 137 | 161 | 165 | 161 | 133 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 799 | 635 | 608 | 608 | 596 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 80 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 728 | 911 | 883 | 878 | 860 |
| Nettoomsättning, tkr | 4 811 | 4 574 | 4 458 | 4 435 | 4 323 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -2 654 | -2 391 | -2 203 | -2 118 | -2 133 |
| Soliditet, % | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 |

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

Ny beräkning av antalet kvm enligt BFNR 2023:1. År 2023/2024 beräknas även garage- samt förrådsytor, som är upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt, in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta samt totala bostadsrättsyta.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNR 2023:1. Perioden 2022/2023-2019/2020 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten samt årsavgift informationsöverföring/årsavgift balkong ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNR 2023:1. Perioden 2022/2023-2019/2020 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning vid förlust

Det stora negativa resultatet kan förklaras med de höga avskrivningarna. Avskrivningsbeloppet är inte pengar som ska betalas utan en bokföringspost för att reglera värdet på byggnaden. Kassaflödet bedöms dock vara tillräckligt för att på kortare sikt betala föreningens fakturor samt på längre sikt finansiera föreningens underhåll. Därför täcks ej avskrivningarna helt upp av årsavgifter och det uppstår ett planerat underskott. För föreningens kassaflöde se kassaflödesanalysen i årsredovisningen. Föreningen har i år gjort investeringar som har påverkat kassaflödet negativt. Föreningen följer löpande upp sitt resultat genom budget och har en 5 årig prognos.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 204 725 000 | 0 | 0 | 204 725 000 |
| Underhållsfond, kr | 1 628 796 | 0 | 253 960 | 1 882 756 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 206 353 796 | 0 | 253 960 | 206 607 756 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -12 916 758 | -2 391 005 | -253 960 | -15 561 723 |
| Årets resultat, kr | -2 391 005 | 2 391 005 | -2 653 922 | -2 653 922 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -15 307 763 | 0 | -2 907 882 | -18 215 645 |
| S:a eget kapital, kr | 191 046 033 | 0 | -2 653 922 | 188 392 111 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 370 000 kr samt ianspråktagande skett med 116 040 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 | -15 307 763 |
| Årets resultat, kr | -2 653 922 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -370 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 116 040 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -18 215 645 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | -18 215 645 |
|------------------------------------|--------------------|

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|---|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 810 563 | 4 574 198 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 204 931 | 24 201 |
| Summa Rörelseintäkter | | 5 015 494 | 4 598 399 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 516 212 | -2 296 113 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -76 893 | -67 362 |
| Personalkostnader | Not 6 | -180 550 | -175 465 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -3 624 598 | -3 596 628 |
| Summa Rörelsekostnader | | -6 398 253 | -6 135 568 |
| Rörelseresultat | | -1 382 759 | -1 537 169 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 14 063 | 1 866 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -1 285 226 | -855 702 |
| Summa Finansiella poster | | -1 271 163 | -853 836 |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 653 922 | -2 391 005 |
| Resultat före skatt | | -2 653 922 | -2 391 005 |
| Årets resultat | | -2 653 922 | -2 391 005 |

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | Not 10 | 262 022 602 | 265 355 763 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 11 | 0 | 11 756 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar | | 262 022 602 | 265 367 519 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 12 | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar

262 023 102 **265 368 019**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | Not 13 | 11 281 | 5 833 |
| Aktuell skattefordran | | 9 424 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 14 | 1 010 899 | 1 029 493 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 464 087 | 461 867 |
| Summa Kortfristiga fordringar | | 1 495 690 | 1 497 192 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--|----------|----------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | | 0 | 400 000 |
| Summa Kortfristiga placeringar | | 0 | 400 000 |

Summa Omsättningstillgångar

1 495 690 **1 897 192**

Summa Tillgångar

263 518 792 **267 265 211**

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser | 204 725 000 | 204 725 000 |
| Fond för yttre underhåll | 1 882 756 | 1 628 796 |
| Summa Bundet eget kapital | 206 607 756 | 206 353 796 |

Ansamlad förlust

| | | |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -15 561 723 | -12 916 758 |
| Årets resultat | -2 653 922 | -2 391 005 |
| Summa Ansamlad förlust | -18 215 645 | -15 307 763 |

Summa Eget kapital

188 392 111 **191 046 033**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 48 070 000 | 49 033 999 |
| Summa Långfristiga skulder | | 48 070 000 | 49 033 999 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 25 979 000 | 26 110 000 |
| Leverantörsskulder | | 130 747 | 178 650 |
| Skatteskulder | | 631 | 6 320 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 18 | 32 657 | 37 490 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 913 646 | 852 718 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 27 056 681 | 27 185 178 |

Summa Skulder

75 126 681 **76 219 178**

Summa Eget kapital och skulder

263 518 792 **267 265 211**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-07-01
2024-06-30

2022-07-01
2023-06-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -1 382 759 -1 537 169

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 624 598 3 596 628

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 3 624 598 3 596 628

Erhållen ränta 14 063 1 866

Erlagd ränta -1 264 019 -855 771

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

991 883 1 205 554

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -302 860 -652

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -18 704 70 219

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -321 565 69 567

Kassaflöde från den löpande verksamheten

670 318 1 275 121

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -279 681 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -279 681 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 094 999 -1 095 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 094 999 -1 095 000

Årets kassaflöde -704 362 180 121

Likvida medel vid årets början 1 422 547 1 242 426

Likvida medel vid årets slut 718 185 1 422 547

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

| | |
|--|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 10 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

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.

Kassaflödesanalys

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

| Not 2 | Nettoomsättning | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|--------------|---|----------------------------------|----------------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 3 418 518 | 3 208 362 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 436 472 | 432 608 |
| | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 178 704 | 178 704 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 693 600 | 693 600 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 41 583 | 34 876 |
| | Hyror informationsöverföring | 0 | 0 |
| | Hyror övrigt | 4 000 | 2 200 |
| | Övriga primära intäkter | 37 686 | 23 848 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 4 810 563 | 4 574 198 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 4 810 563 | 4 574 198 |
| | | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Övriga sekundära intäkter | 204 931 | 24 201 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 204 931 | 24 201 |
| | | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
| Not 4 | Driftskostnader | | |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -568 510 | -600 478 |
| | Snö och halk-bekämpning | -12 809 | -7 008 |
| | Reparationer | -372 700 | -160 216 |
| | Planerat underhåll | -116 040 | -165 280 |
| | EI | -808 833 | -696 195 |
| | Vatten | -132 670 | -118 655 |
| | Sophämtning | -79 133 | -70 753 |
| | Fastighetsförsäkring | -61 047 | -58 929 |
| | Kabel-TV och bredband | -183 963 | -184 120 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -42 260 | -43 228 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -138 248 | -134 775 |
| | Övriga driftkostnader | 0 | -56 476 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -2 516 212 | -2 296 113 |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | -10 841 | -5 951 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -1 802 | 0 |
| | Administrationskostnader | -13 276 | -11 005 |
| | Extern revision | -11 809 | -9 969 |
| | Konsultkostnader | -5 125 | 0 |
| | Medlemsavgifter | -29 394 | -29 406 |
| | Föreningsverksamhet | -6 208 | 0 |
| | Övriga förvaltningskostnader | 1 562 | -11 031 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -76 893 | -67 362 |
| Not 6 | Personalkostnader | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -131 250 | -117 852 |
| | Revisionsarvode | -3 150 | -2 898 |
| | Övriga arvoden | -3 150 | 0 |
| | Sociala avgifter | -43 000 | -39 747 |
| | Övriga personalkostnader | 0 | -14 968 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -180 550 | -175 465 |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -3 584 874 | -3 584 874 |
| | Avskrivning på markanläggning | -27 968 | 0 |
| | Avskrivningar på maskiner och inventarier | -11 756 | -11 754 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -3 624 598 | -3 596 628 |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 14 063 | 1 866 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 14 063 | 1 866 |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -1 285 876 | -855 102 |
| | Övriga räntekostnader | 650 | -600 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -1 285 226 | -855 702 |

| Not 10 | Byggnader och mark | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--------|---|--------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 240 865 007 | 240 865 007 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 46 000 000 | 46 000 000 |
| | Årets investeringar | 279 681 | 0 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 287 144 688 | 286 865 007 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -21 509 244 | -17 924 370 |
| | Årets avskrivningar | -3 612 842 | -3 584 874 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -25 122 086 | -21 509 244 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 262 022 602 | 265 355 763 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2024-06-30</i> | <i>2023-06-30</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 131 000 000 | 131 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 4 226 000 | 4 226 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 47 000 000 | 47 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | <i>Summa</i> | 182 226 000 | 182 226 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2024-06-30</i> | <i>2023-06-30</i> |
| | Fastighetsinteckning | 82 714 000 | 82 714 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Summa</i> | 82 714 000 | 82 714 000 |
| Not 11 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 70 526 | 70 526 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 70 526 | 70 526 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -58 770 | -47 016 |
| | Årets avskrivningar | -11 756 | -11 754 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -70 526 | -58 770 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 0 | 11 756 |
| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
| | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | | |
| | Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav | 500 | 500 |
| | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | 500 | 500 |

| Not 13 | Kundfordringar | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--------|----------------|------------|------------|
|--------|----------------|------------|------------|

Kundfordringar

Kundfordringar

11 281

5 833

*Summa Kundfordringar***11 281****5 833**

| Not 14 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
|--------|--------------------------------|------------|------------|

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

718 185

1 022 547

Övriga fordringar

292 714

6 946

*Summa Övriga fordringar***1 010 899****1 029 493**

| Not 15 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--------|--|------------|------------|
|--------|--|------------|------------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

61 050

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

403 037

461 867

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***464 087****461 867**

| Not 16 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-06-30 |
|--------|---|------------|
|--------|---|------------|

*Låneinstitut**Räntesats**Konv. datum**Belopp**Nästa års
amortering*

SE-Banken Bolån

0,91%

2025-07-28

24 880 000

0

SE-Banken Bolån

3,2%

2027-12-28

24 285 000

1 095 000

SE-Banken Bolån

0,66%

2024-09-28

24 884 000

0

74 049 000**1 095 000**

Långfristig del

48 070 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 095 000

Lån som ska konverteras inom ett år

24 884 000

Kortfristig del

25 979 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 095 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 380 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,58%

Finns swap-avtal

Nej

| | | |
|---------------|--|-------------------|
| Not 17 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-06-30 |
|---------------|--|-------------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|
| SE-Banken Bolån | 0,91% | 2025-07-28 | 24 880 000 | 0 |
| SE-Banken Bolån | 3,2% | 2027-12-28 | 24 285 000 | 1 095 000 |
| SE-Banken Bolån | 0,66% | 2024-09-28 | 24 884 000 | 0 |
| | | | 74 049 000 | 1 095 000 |

| | |
|---|------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 1 095 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 24 884 000 |
| Kortfristig del | 25 979 000 |

| | | | |
|---------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 18 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|

| <i>Övriga skulder</i> | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Momsskuld | 29 946 | 34 753 |
| Övriga kortfristiga skulder | 2 711 | 2 737 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | 32 657 | 37 490 |

| | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 19 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|

| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 589 894 | 575 661 |
| Upplupna räntekostnader | 23 203 | 1 996 |
| Övriga upplupna kostnader | 300 549 | 275 061 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 913 646 | 852 718 |

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Hsb Bostadsrättsförening Boulevarden i Göteborg, org.nr. 769627-8576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Bostadsrättsförening Boulevarden i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Boulevarden i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pernilla Altwang
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Boulevarden i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS OLAUSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 19:27:04



CARL MAGNUS LÖNNROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 19:26:36



ANNA ÖWRIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 19:26:45



RICHARD BERGHOLTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 19:26:38



DICK OVE BERTIL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 19:29:02



BJÖRN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 19:27:19



JOHAN ANDREAS TORSTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 19:27:56



PERNILLA ALTWANG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 11:57:07



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 17:20:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2024-10-25 kl. 11:56:27



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 17:20:25



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.