



# ÅRSREDOVISNING 2021/2022

HSB Brf Boulevarden



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Boulevarden i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769627-8576 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är 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 2017.

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 Moderna försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
66	garageplatser, varav 6 st med laddstolpe	1840
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5050
4	Mc platser	0
<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.



**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
GöteborgHovås GA:77	G:A		72 / 100	Dagvattenledning och fördröjning gsmagasin
GöteborgHovås GA:78	G:A		94,79 / 100	Bergvärme
GöteborgHovås GA:68	G:A	717918-4499	67 / 391	Inomkvartersgator, Belysning och dagvattenanläggningar.( H är ingår även GA:50)
GöteborgHovås GA:75	G:A			Sopsugsanläggning

**Totalt 4 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Björn Taube Mahani	Ordförande	2021-05-11	
Behzad Movassagh	Ledamot	2018-11-19	
Jonas Hellgren	HSB Ledamot	2022-04-01	
Martin Norén	Ledamot	2020-12-07	
Christina Mattsson	Ledamot	2018-11-19	
Linus Birknäs	Ledamot	2022-02-15	
Mikael Johansson	Ledamot	2021-11-22	2022-06-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Taube Mahani, Christina Mattsson, Martin Norén och Behzad Movassagh.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Martin Norén, Christina Mattsson och Björn Taube Mahani.

Firman tecknas två i förening.

Revisorer har varit: Pernilla Altwang med Sanna Törnros som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Adam Eriksson (sammankallande) och Håkan Mattson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-15. På stämman deltog 18 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2022-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-02-05.

Avgifterna för el och vatten via IMD förblir oförändrade.

El 1,32 kr/kWh, kallvatten 23,75 kr/m<sup>3</sup> och varmvatten: 69,50 kr/m<sup>3</sup>. Alla exl moms.

Under året har inga större underhåll har varit planerade.

En del små reparationer har utförts.

Felsökning på ventilation i garage

Flera stopp i sopbehållaren som åtgärdats.

Aptussystemet som är kopplat till garageporten och hus 3 har vid flera tillfällen behövt felsökas och repareras.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Då föreningen är ny har ännu inga större åtgärder utförts.

Årtal	Ändamål
2021	OVK
2022	5-årsbesiktning

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Då fastigheten är relativt ny finns inga större reparationsåtgärder inom nära tid, föreningen följer och uppdaterar den underhållsplan man har upprättat.

Styrelsen planerar att installera fler elbilsladdare i garaget.

Årtal	Ändamål
2022	Elbilsladdare

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 15 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	276	300	290	266	301
Skuldsättning, kr/kvm	15 097	15 413	15 729	15 945	16 162
Räntekänslighet, %	25	25	26	29	30
Energikostnad, kr/kvm	165	161	133	109	123
Driftskostnad, kr/kvm	402	364	341	338	312
Årsavgifter, kr/kvm	608	608	596	542	542
Totala intäkter, kr/kvm	883	878	860	828	812
Nettoomsättning, tkr	4 458	4 435	4 323	3 888	4 079
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 203	-2 118	-2 133	-2 251	-2 065
Soliditet, %	71	71	71	71	71

### Sparande:

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.

### Skuldsättning:

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.

### Räntekänslighet:

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.

### Energikostnad:

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.

### Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## 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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 054 076	0	370 000	1 424 076
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>205 779 076</b>	<b>0</b>	<b>370 000</b>	<b>206 149 076</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-8 020 918	-2 117 976	-370 000	-10 508 894
Årets resultat, kr	-2 117 976	2 117 976	-2 203 144	-2 203 144
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-10 138 894</b>	<b>0</b>	<b>-2 573 144</b>	<b>-12 712 038</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>195 640 182</b>	<b>0</b>	<b>-2 203 144</b>	<b>193 437 038</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 370 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-10 138 894
Årets resultat, kr	-2 203 144
Reservation till underhållsfond, kr	-370 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-12 712 038</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-12 712 038</b>

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



		<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
		<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 457 731	4 434 507
Övriga rörelseintäkter	Not 2	3 499	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 461 230</b>	<b>4 434 507</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 934 682	-1 768 631
Underhållskostnader	Not 4	0	-33 924
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 850	-70 612
Personalkostnader	Not 6	-153 080	-126 079
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-3 596 628	-3 596 628
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 779 240</b>	<b>-5 595 874</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 318 010</b>	<b>-1 161 367</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	459	643
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-885 593	-957 252
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-885 134</b>	<b>-956 609</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 203 144</b>	<b>-2 117 976</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 268 940 637	272 525 511
Inventarier	Not 12 <u>23 510</u>	<u>35 264</u>
	268 964 147	272 560 775
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	<b>268 964 647</b>	<b>272 561 275</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 241	2 755
Övriga fordringar	Not 15 1 286 210	1 223 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 <u>429 968</u>	<u>377 060</u>
	1 716 420	1 603 332
Summa omsättningstillgångar	<b>1 716 420</b>	<b>1 603 332</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>270 681 066</b>	<b>274 164 607</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	204 725 000	204 725 000
Underhållsfond	<u>1 424 076</u>	<u>1 054 076</u>
	206 149 076	205 779 076
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-10 508 894	-8 020 918
Årets resultat	<u>-2 203 144</u>	<u>-2 117 976</u>
	-12 712 038	-10 138 894
Summa eget kapital	<b>193 437 038</b>	<b>195 640 182</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 75 143 999	50 989 999
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 095 000	26 844 000
Leverantörsskulder	429 980	186 799
Skatteskulder	4 860	1 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>570 189</u>	<u>502 166</u>
	2 100 029	27 534 425
Summa skulder	<b>77 244 028</b>	<b>78 524 424</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>270 681 066</b>	<b>274 164 606</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-07-01 2022-06-30</b>	<b>2020-07-01 2021-06-30</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 203 144	-2 117 976
Avskrivningar	3 596 628	3 596 628
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 393 484	1 478 652
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 726	-143 082
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	314 604	-183 043
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 692 362	1 152 527
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 595 000	-1 595 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 595 000	-1 595 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>97 362</b>	<b>-442 473</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 145 065</b>	<b>1 587 538</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 242 426</b>	<b>1 145 065</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 sättas 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 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	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 068 868	3 068 868
Hyror	718 920	713 363
Elintäkter	261 966	236 073
Vattenintäkter	205 192	206 854
Övriga intäkter	202 785	209 349
	<b>4 457 731</b>	<b>4 434 507</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	3 499	0
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	280 180	268 170
Reparationer	124 630	77 915
El	724 925	706 316
Vatten	109 047	105 456
Sophämtning	71 230	68 530
Övriga avgifter	288 026	53 541
Förvaltningsarvoden	132 645	126 184
Övriga driftskostnader	203 998	362 520
	<b>1 934 682</b>	<b>1 768 631</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
VVS	0	33 924
	<b>0</b>	<b>33 924</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	42 260	38 860
Medlemsavgifter	29 400	29 400
Övriga externa kostnader	23 190	2 352
	<b>94 850</b>	<b>70 612</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	95 199	93 785
Sammanträdesersättningar	0	19 500
Revisorsarvode	2 856	790
Löner och andra ersättningar	23 712	-9 420
Sociala kostnader	31 313	21 424
	<b>153 080</b>	<b>126 079</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>		
Övriga ränteintäkter	459	643
	<b>459</b>	<b>643</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	884 793	955 946
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	506
Övriga finansiella kostnader	800	800
	<b>885 593</b>	<b>957 252</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-2 203 144</b>	<b>-2 117 976</b>
Avsättning till underhållsfond	-370 000	-272 000
Disposition ur underhållsfond	0	33 924
Resultat efter underhållspåverkan	-2 573 144	-2 356 052

Noter	2022-06-30	2021-06-30
<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	-14 339 496	-10 754 622
Årets avskrivningar	-3 584 874	-3 584 874
Utgående avskrivningar	-17 924 370	-14 339 496
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>222 940 637</b>	<b>226 525 511</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>46 000 000</b>	<b>46 000 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>268 940 637</b>	<b>272 525 511</b>
Taxeringsvärde för Hovås 451:60		
Byggnad - bostäder	132 000 000	98 000 000
Byggnad - lokaler	4 226 000	3 886 000
	136 226 000	101 886 000
Mark - bostäder	44 000 000	48 000 000
	44 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde totalt	180 226 000	149 886 000
<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	-35 262	-23 508
Årets avskrivningar	-11 754	-11 754
Utgående avskrivningar	-47 016	-35 262
<b>Bokfört värde</b>	<b>23 510</b>	<b>35 264</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2022-06-30	2021-06-30		
<b>Not 14 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar		241	2 755		
		<b>241</b>	<b>2 755</b>		
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		1 242 426	1 145 065		
Skattefordringar		19 206	75 053		
Skattekonto		24 578	3 400		
		<b>1 286 210</b>	<b>1 223 517</b>		
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		229 192	178 668		
Upplupna intäkter		200 776	198 392		
		<b>429 968</b>	<b>377 060</b>		
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	41217235	0,91%	2025-07-28	25 245 000	365 000
SE-Banken Bolån	41217243	1,80%	2023-07-28	25 745 000	365 000
SE-Banken Bolån	41217278	0,66%	2024-09-28	25 249 000	365 000
				76 239 000	1 095 000
					1 095 000
					1 095 000
					<b>75 144 000</b>
					70 764 000
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader		2 065		2 529	
Övriga upplupna kostnader		228 297		185 114	
Förutbetalda hyror och avgifter		339 827		314 523	
		<b>570 189</b>		<b>502 166</b>	

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
Göteborg

Behzad Movassagh

Björn Taube Mahani

Christina Mattsson

Jonas Hellgren

Linus Birknäs

Martin Norén

Michael Johansson

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

Pernilla Altwang  
Av föreningen vald revisor

Carina Ericsson  
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 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## 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 2021-07-01 - 2022-06-30 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 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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

Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pernilla Altwang  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 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: 2022-10-11 kl. 16:00:33



**LINUS BIRKNÄS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-11 kl. 16:29:32



**JONAS HELLGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-11 kl. 20:20:26



**MARTIN NORÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-11 kl. 15:58:43



**BEHZAD MOVASSAGH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-11 kl. 19:49:05



**CHRISTINA MATTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-11 kl. 16:22:15



**PERNILLA ALTWANG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-10-11 kl. 21:40:48



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-10-13 kl. 17:05:07



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 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: 2022-10-12 kl. 11:04:36



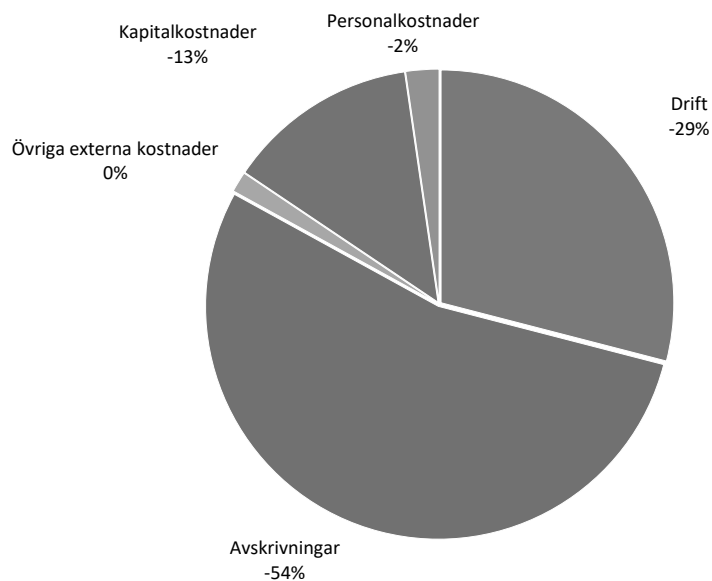
**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

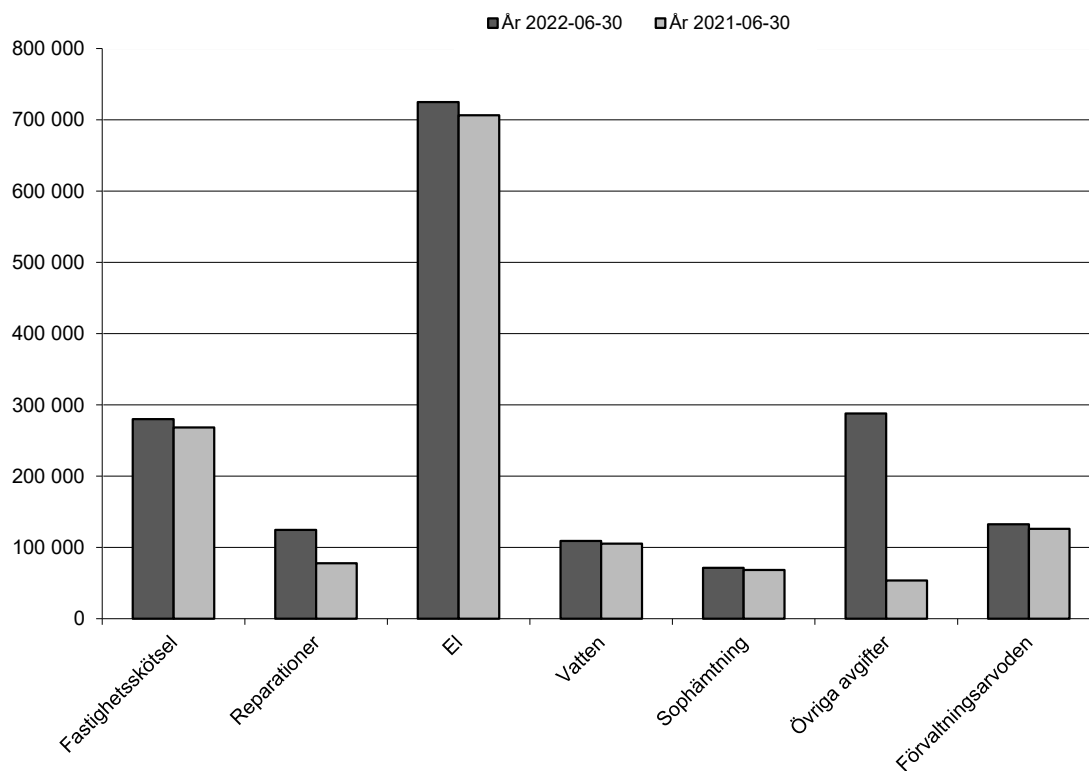
E-signerade med BankID: 2022-10-13 kl. 17:05:51



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Större delar av det gångna räkenskapsåret har präglats av pandemin Covid-19 vilket har påverkat styrelsens arbete till viss del, bl.a. har Öppet hus-möten uteblivit.

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

Vi har haft en lyckad städdag där vi tillsammans i föreningen hjälps åt skapa en ny odling på gården, vi tvättade fasader, städade ur våra förråd, oljade bänkar mm.

Ny trädgårdsutrustning samt gemensam gasolgrill är införskaffat för i år.

Styrelse fliken på hemsidan är uppdaterad för i år.

Gångstigen vid Björklundavägen som NextStep skulle förbättra har blivit senarelagd i avvaktan på färdigställandet av byggnaderna i närområdet och kommer att färdigställas tillsammans med Björklundavägen.

Vi har uppdaterat våra trivselregler för de bokningsbara lokalerna, bland annat kommer man ha tillgång till gästlägenheten från klockan 12.00 men mellan 12.00-13.00 kan en styrelsemedlem komma och göra en tillsyn så att allt ser bra ut.

I gästlägenheten har vi satt in ny inredning bestående av mikro och kylskåp efter önskemål från medlemmar.

Golven i tre av hissarna har bytts ut, i hus 1 båda hissarna samt en hiss i hus 3, de golv som bytts ut är i de hissarna som haft de ljusa golven, dessa har bytts till en mörkare färg.

Styrelsen har förlängt föreningens avtal med Schindler.

I år har vi flera nya avtal med Kungsriket.

Utökad städning i samtliga utrymmen.

Byte av ventilationsfilter. 3 ggr/år

Avtal om trädgårdsskötsel.

Avtal om avflyttningsbesiktning.

Delar av styrelsen har gått på kurs hos KTC för att kunna fixa enklare problem med ventilationslarmen.

Under det gångna räkenskapsåret har vi haft femårsbesiktning där alla medlemmar blivit erbjudna en besiktning av sina lägenheter på föreningens bekostnad.

De punkter som föreningens styrelse är ansvariga för att driva är bland annat vattenavrinningen på takterrasserna, kalkutfällningarna på fasaderna och i garaget, sprickorna i garagetaket och garagegolvet.

Generella besiktningpunkter i lägenheterna är följande.

Badrumsgolv samt golvbrunnar.

Kalkutfällning i badrum.  
Fönsterlister som släppt.  
Balkonghandtag som börjat ärja och rosta.  
Dörrhandtag och låskistor som sitter löst.

Innan femårsbesiktningen har styrelsen haft flera möten med HSB om de kvarstående problem från tvåårsbesiktningen där vi inte varit nöjda med åtgärdsförslagen.

1. Kvarstående vatten på terrasserna
2. Kondensvattenbehållaren på vissa torktumlare inte går att tömma
3. Energiförbrukning och miljömärkning
4. Trasiga trapphusarmaturer

Dessa punkter är medtagna på femårsbesiktningen och vi förväntar oss en tidsplan från HSB inom rimlig tid.

Den motion som lämnades in för lackning av garagegolvet för att förstärka samt motverka dammbildning förskjuts i väntan på att de garagepunkter från femårsbesiktningen blivit åtgärdade.

Vi har fått in önskemål om fler elbilsladdare i garaget och detta är något styrelsen kollar på och hoppas att inom snar framtid få installerat.

I Juli flyttar Mikael som är sekreterare i styrelsen. Hans arbetsuppgifter fördelas på övriga styrelsemedlemmar fram till ordinarie föreningsstämma.

## Övrig information

Föreningen har en stor gästlägenhet på 33 kvm med plats för 4 personer. Den är möblerad med en dubbelsäng, bäddsoffa och TV. Det finns Wi-fi samt toalett och dusch. I gårdshuset finns en gemensamhetslokal för möten och fest, utrustad med kök och toalett. I gårdshuset finns även en tvättstuga med två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och mangel m.m. Det finns ett rum för barnvagnar och rullstolar i hus 1, hus 2 och hus 4, totalt tre rum. I varje trapphus finns det hiss, totalt 6 hissar.

I källarplan finns förutom garage även en cykelparkering, förråd till samtliga lägenheter, ett förråd till föreningen, 7 teknikrum som tillhör föreningen och ett teknikrum som tillhör Next Step, en bergvärmeanläggning och ett rum med lagringstankar för sopor från nedkastningsrören på gården. Det finns även ett teknikrum i gårdshuset.

På taken till hus 2 och hus 4 finns solceller. Solcellerna har en area på tillsammans 130 kvm och en topp effekt på 20,8 kW. Nordväst om Björklundavägen finns en trädunge som ägs av föreningen.

Föreningens fastighet är en del av en tredimensionell fastighetsbildning. Det innebär att hus 1 och hus 4 har urholkats och delats upp både i horisontalplanet och i vertikalplanet.

Butikslokaler och ett teknikrum ägs av Next Step, som har egen lagfart med fastighetsbeteckningen Hovås 451:64. Butikslokaler i hus 1 och 4 som tillhör Next Step har följande adresser: Hovås Allé 15, 17, 21 och 25.

Nya Hovås Samfällighetsförening ansvarar för skötsel av gränderna för gemensamhetsanläggningarna Hovås GA68 (4 st. gränder norr om Hovås Allé) och för Skintebo GA50 (2 st. gränder söder om Hovås Allé). Brf Boulevarden har 67 andelar av totalt 391 andelar i gemensamhetsanläggningen Hovås GA68. Dessutom har föreningen 67 av 511 andelar i själva samfälligheten, men det är inte inskrivet i Hovås GA68.

Bergvärmeanläggningen utgör anläggningssamfällighet Hovås GA78. Brf Boulevarden äger 94,79% och Next Step 5,21%.

I garaget finns fyra luftvärmepumpar på väggen till hus 1. De tillhör Next Step och används som kylaggregat till butikslokalerna. De har både en kylmaskinfunktion och en värmepumpfunktion, men värmepumpfunktionen är avstängd för att inte ta värmeenergi från föreningens garage. Next Step skall enligt avtal köpa värmeenergi till lokalerna av brf Boulevarden, som produceras av bergvärmepumparna och av föreningens elpanna.

Sopsuganläggningen Hovås GA75 är en delägarförvaltd gemensamhetsanläggning. Sopor sugs i ett rörsystem från lagringstankarna för sopor till en dockningspunkt för sopsugbil. Dockningspunkten ligger i korsningen Björklundavägen – Petter-Jons Gränd. Dockningspunkten förvaltas av tre parter: Brf Boulevarden, brf Solgränd och brf Hovås Entré.

Dagvattenledningar och fördröjningsmagasin på Hovås Allé söder om hus 4 utgör gemensamhetsanläggning Hovås GA77. Brf Boulevarden äger 72% och Next Step 28%. Brf Boulevarden och Next Step ansvarar gemensamt för skötsel. Det finns även dagvattenledningar och fördröjningsmagasin i gränderna. Dessa ingår i gemensamhetsanläggning Hovås GA68 och sköts av Nya Hovås Samfällighetsförening



BRF Boulevarden  
Valberedningen

På föreningsstämman 2021-11-15 valdes vi som  
valberedare.

Valberedningen har beslutat att avgå, har gett  
Valberedningen i uppdrag att hitta en ny valberedning.



**Adam Eriksson**  
*Ordförande*



**Håkan Mattsson**





BRF Boulevarden  
Valberedningen

## Förslag på ny valberedning på stämman 2022-11-14



**Dick Eriksson**  
1år  
*Ordförande*



**Madelene Persson**  
1år



BRF Boulevarden  
Valberedningen

## Ledarmöter som avgår



**Martin Norèn**



**Christina Mattsson**



**Mikael Johansson**

Har avgått pga. Flytt  
Tom. 2022-06-30



**Behzad Movassagh**



BRF Boulevarden  
Valberedningen

## Valberedningens förslag till styrelse



**Björn Taube Mahani**  
Ordförande 1år  
Maskinförare, Mc fantast  
och familjefar.



**Fredrik Ebenhag**  
2 år  
VD för olika företag,  
golfare som gillar båtliv  
och jakt.



**Johan Torstensson**  
2 år  
Utesäljare på Enequi,  
gillar det mesta med  
motorer och hjul.



**Linus Birknäs**  
1år  
It Konsult, gillar sport,  
fiske och natur.



**Carl Lönnroth**  
2år  
Finanskonsult, skidåkande  
familjefar.



**Elin Tyrèn**  
2år  
Digital marketer,  
gillar resa, springa  
och hundälskare.



BRF Boulevarden  
Valberedningen

## Valberedningens förslag till revisor respektive revisorssuppleant



**Pernilla Altwang**

1år

Redovisningsekonom  
Har under året varit  
föreningens revisor. Tidigare  
styrelseerfarenhet som revisor  
och som kassör i två olika  
bostadsrättsföreningar.



**Sanna Törnros**

1år



BRF Boulevarden  
Valberedningen

# Förslag till föreningsstämma 2022-11-14

## Riktlinjer för arvoden och ersättningar i HSB Bostadsrättsförening Boulevarden.

Arvoden exklusive sociala avgifter enligt nedan, relateras till gällande prisbasbelopp den dag då ordinarie föreningsstämma hålls.

### **1. Styrelsen**

Totalt arvode till styrelsen att fördela: Prisbasbelopp x 2,5 (= 131.250 kr år 2023)

Vid stora pågående ombyggnadsprojekt skall styrelsearvodet öka med 20%.

### **2. Revisor**

Revisor: Prisbasbelopp x 0,06 (= 3150 kr år 2023)

Revisorssuppleant 0 kr

### **3. Valberedningen**

Prisbasbelopp x 0,06 per person (= 3150 kr/person år 2023)

### **4. Förlorad arbetsinkomst**

Mot uppvisande av löneavdrag utgår ersättning för förlorad arbetsinkomst vid förrättning

Under ordinarie arbetstid, tex för möten med entreprenörer.

Förrättning under ordinarie arbetstid bör så långt som möjligt ske restriktivt.

### **5. Bilersättning**

Vid resor med egen bil på uppdrag av föreningen, utgår ersättning per mil enligt av skatteverket fastställt gränsvärde för skattefri bilersättning från arbetsgivare.