



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Blanka i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Blanka i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769627-0995 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lindholmen 44:1	2019-05-15	2020

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
122	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7983
1	garageplatser	1858
Totalt 123 objekt		9841

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 60 st 2 rok, 38 st 3 rok, 6 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Mattiasson	Ordförande
Göran Börjesson	Ledamot
Balazs Csatho	Ledamot
Birgitta Arosenius	Ledamot
Lena Krantz	Ledamot
Anders Linusson	Ledamot
Jonas Palmgren	Ledamot
Edin Tataragic	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Linusson, Edin Tataragic och Jonas Palmgren.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Birgitta Arosenius, Andres Linusson, Per Mattiasson och Jonas Palmgren .

Firman tecknas av styrelsen, två i förening enligt ovan.

Revisorer har varit: Kristoffer Engdahl vald av föreningen med Ulrika Sidenqvist som suppleant , samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Björn Gullqvist (sammankallande), Angela Rasper samt Erik Rudberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-23. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-07-01 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.

Då föreningen är ny har inte något stadgeenligt underhållsbesök genomförts.

Finansiering

Ett av föreningens tre lån har omförhandlats och bundits fram till år 2030.

Bidrag med 111 000 kr har erhållits från Naturvårdsverket för de laddstolparna som installerats förra året.

Drift, reparation & underhållsåtgärder

Under året har brytskydd monterats på samtliga dörrar till förråd och gemensamhetslokaler.

Belysningen på innergården har förstärkts med fler ljuskällor.

Garantibesiktning har genomförts av samtliga lägenheter och gemensamma ytor.

Föreningens solcellsanläggning har genererat 17 000 KWh under 2022.

Övrigt

I juni anordnades en enkel sommarfest på gården.

På initiativ av Älvstranden Utveckling har två trygghetsvandringar genomförts tillsammans med övriga bostadsrättsföreningar i området. Syftet med vandringarna har varit att identifiera otrygga platser kopplat till belysning och trafik.

En omfördelning av p-platser har genomförts för att medlemmar som har elbilar i möjligaste mån ska kunna erbjudas laddplatser.

Efter genomförd garantibesiktning planeras en rad förbättringsåtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 186 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 188.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022
Sparande, kr/kvm	217	183
Skuldsättning, kr/kvm	11 817	11 969
Räntekänslighet, %	23	26
Energikostnad, kr/kvm	108	113
Driftskostnad, kr/kvm	341	299
Årsavgifter, kr/kvm	621	573
Totala intäkter, kr/kvm	717	644
Nettoomsättning, tkr	6 773	6 339
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 762	-5 012
Soliditet, %	80	79

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

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

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

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

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

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	469 335 000	0	0	469 335 000
Underhållsfond, kr	210 000	0	437 000	647 000
S:a bundet eget kapital, kr	469 545 000	0	437 000	469 982 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	66 986	-5 011 992	-437 000	-5 382 006
Årets resultat, kr	-5 011 992	5 011 992	-4 762 129	-4 762 129
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 945 006	0	-5 199 129	-10 144 135
S:a eget kapital, kr	464 599 994	0	-4 762 129	459 837 865

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 437 000 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	-4 945 006
Årets resultat, kr	-4 762 129
Reservation till underhållsfond, kr	-437 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 144 135

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-10 144 135
------------------------------------	--------------------

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.

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

Resultaträkning		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 776 231	6 338 900
Övriga rörelseintäkter	Not 2	276 041	0
Summa rörelseintäkter		7 052 272	6 338 900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 203 525	-2 837 488
Övriga externa kostnader	Not 4	-154 813	-107 850
Personalkostnader	Not 5	-91 994	-750
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-6 897 278	-6 810 210
Summa rörelsekostnader		-10 347 610	-9 756 298
Rörelseresultat		-3 295 339	-3 417 398
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	130 262	763
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 597 052	-1 595 357
Summa finansiella poster		-1 466 790	-1 594 594
Årets resultat	Not 9	-4 762 129	-5 011 992

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 <u>574 798 146</u>	<u>581 806 713</u>
	574 798 146	581 806 713
Summa anläggningstillgångar	574 798 146	581 806 713
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 11 8 011	4 134
Övriga fordringar	Not 12 491 117	2 750 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 <u>1 066 465</u>	<u>675 703</u>
	1 565 593	3 430 788
Summa omsättningstillgångar	1 565 593	3 430 788
Summa tillgångar	576 363 739	585 237 501

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	469 335 000	469 335 000
Underhållsfond	647 000	210 000
	<u>469 982 000</u>	<u>469 545 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 382 006	66 986
Årets resultat	-4 762 129	-5 011 992
	<u>-10 144 135</u>	<u>-4 945 006</u>
Summa eget kapital	459 837 865	464 599 994
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14 114 807 000	78 899 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 488 000	38 884 000
Leverantörsskulder	-1 182 777	889 802
Skatteskulder	112 000	1 116 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 12 895	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 288 756	848 706
	<u>1 718 874</u>	<u>41 738 508</u>
Summa skulder	116 525 874	120 637 508
Summa Eget kapital och skulder	576 363 739	585 237 502

Kassaflödesanalys	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-4 762 129	-5 011 992
Avskrivningar	6 897 278	6 810 210
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 135 149	1 798 218
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 707 717	-3 299 270
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 623 634	-12 901 124
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 219 232	-14 402 176
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-24 444 344
Investeringar i markanläggningar	111 289	-382 923
Kassaflöde från investeringsverksamhet	111 289	-24 827 267
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 488 000	-1 116 000
Inbetalda insatser	0	13 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 488 000	11 884 000
Årets kassaflöde	-157 479	-27 345 443
Likvida medel vid årets början	-14 827 301	12 518 143
Likvida medel vid årets slut	-14 984 779	-14 827 301

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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%
Laddstolpar	9,00%
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

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Uppskjuten skatteskuld

År 2019 köpte föreningen samtliga andelar i Lindholmshamnen ekonomisk förening, 769630-4257, vilket ägde fastigheten Göteborg Lindholmen 44:1, för 51 338 904 kronor. I anslutning till andelsförvärvet sålde Lindholmshamnen ekonomisk förening fastigheten till bokfört värde 81 661 096 kronor till föreningen, varefter värdet på andelarna (51 338 904) har överförts till fastigheten. Övervärdet för andelarna har överförts direkt i fastigheten i enlighet med FAR SRS policygrupp uttalande RedU9.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 51 338 904 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 958 436	4 576 129
Hyror	898 920	891 518
Elintäkter	308 560	286 287
Vattenintäkter	284 812	263 861
Ovriga intäkter	325 503	321 105
	6 776 231	6 338 900
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter varav 273 743 kr är ersättning från HSB för brytskydd.	276 041	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	449 330	459 371
Reparationer	440 124	89 058
El	456 829	467 571
Uppvärmning	409 366	444 294
Vatten	196 736	204 699
Sophämtning	208 820	344 760
Ovriga avgifter	434 291	365 769
Förvaltningsarvoden	334 713	332 027
Övriga driftskostnader	273 315	129 940
	3 203 525	2 837 488
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	84 000	84 000
Medlemsavgifter	68 409	23 050
Övriga externa kostnader	2 404	800
	154 813	107 850
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	63 500	0
Sammanträdesersättningar	6 500	0
Sociala kostnader	21 994	0
Kurser och konferenser	0	750
	91 994	750
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	6 877 763	6 775 399
Markanläggningar Laddstolpar	19 515	34 811
	6 897 278	6 810 210
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	129 328	0
Övriga ränteintäkter	934	763
	130 262	763
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 596 485	1 585 121
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	9 831
Övriga finansiella kostnader	567	405
	1 597 052	1 595 357
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	-4 762 129	-5 011 992
Avsättning till underhållsfond	-437 000	-105 000
Disposition ur underhållsfond	0	0
Resultat efter underhållspåverkan	-5 199 129	-5 116 992

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	455 234 000	0
Årets omklassificering av byggnad	0	455 234 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	455 234 000	455 234 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 775 399	0
Årets avskrivningar	-6 877 763	-6 775 399
Utgående avskrivningar	-13 653 162	-6 775 399
Bokfört värde byggnader	441 580 838	448 458 601
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	382 923	0
Bidrag från Naturvårdsverket	-111 289	382 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	271 634	382 923
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 811	0
Årets avskrivningar	-19 515	-34 811
Utgående avskrivningar	-54 326	-34 811
Bokfört värde markanläggningar	217 308	348 112
Bokfört värde mark	133 000 000	133 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	574 798 146	581 806 713
Taxeringsvärde för Göteborg Lindholmen 44:1		
Byggnad - bostäder	221 000 000	221 000 000
Byggnad - lokaler	8 400 000	8 400 000
	229 400 000	229 400 000
Mark - bostäder	99 000 000	99 000 000
	99 000 000	99 000 000
Taxeringsvärde totalt	328 400 000	328 400 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	119 456 000	119 456 000

Noter	2023-06-30	2022-06-30			
Not 11 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	8 011	4 134			
	8 011	4 134			
Not 12 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	-14 984 779	-14 827 301			
Skattefordringar	86 250	16 384 888			
Skattekonto	15 389 646	611 673			
Övrigt	0	581 691			
	491 117	2 750 951			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	530 419	435 186			
Upplupna intäkter	536 046	240 517			
	1 066 465	675 703			
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Länummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2953741895	3,88%	2030-06-19	37 396 000	1 488 000
Swedbank Hypotek	2953741903	1,35%	2026-06-17	40 000 000	0
Swedbank Hypotek	2953741911	1,63%	2028-06-21	38 899 000	0
				116 295 000	1 488 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					1 488 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					1 488 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					114 807 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					108 855 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				1 950	0
Arbetsgivaravgifter				2 042	0
Mervärdesskatt				8 902	0
				12 895	0
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				300 071	276 228
Ovriga upplupna kostnader				188 858	64 663
Förutbetalda hyror och avgifter				799 827	507 815
				1 288 756	848 706

Den här årsredovisningen är elektroniskt signerad
Göteborg

Anders Linusson

Birgitta Arosenius

Balazs Csatho

Edin Tataragic

Jonas Palmgren

Göran Börjesson

Lena Krantz

Per Mattiasson

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Kristoffer Engdahl
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Blanka i Göteborg, org.nr. 769627-0995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristoffer Engdahl
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

PER ERIK MATTIASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 21:01:41



JONAS PER PALMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 20:32:02



LARS-OLOF GÖRAN BÖRJESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 20:33:45



ANNA BIRGITTA AROSENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 20:26:15



BALAZS GABOR ANDERS CSATHO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 21:58:53



LENA KRANTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 16:03:37



ANDERS CHRISTIAN LINUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 22:10:26



EDIN TATARAGIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-12 kl. 11:50:30



KRISTOFFER ENGDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 13:39:51



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-15 kl. 07:47:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

KRISTOFFER ENGDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 13:26:11



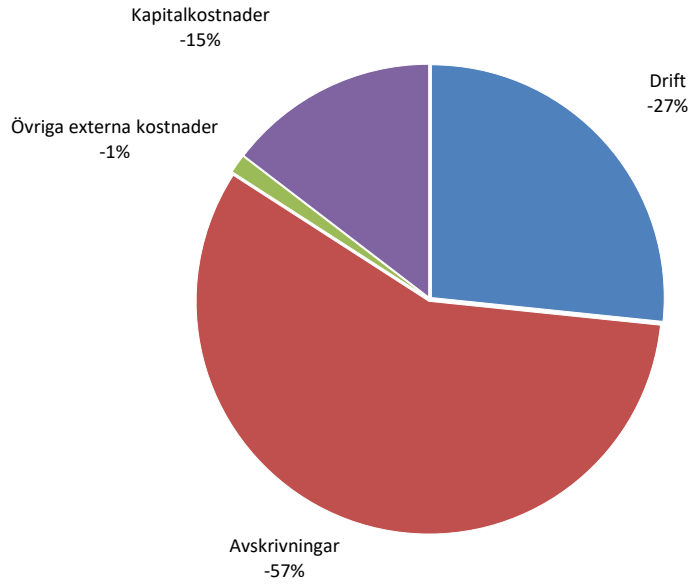
MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

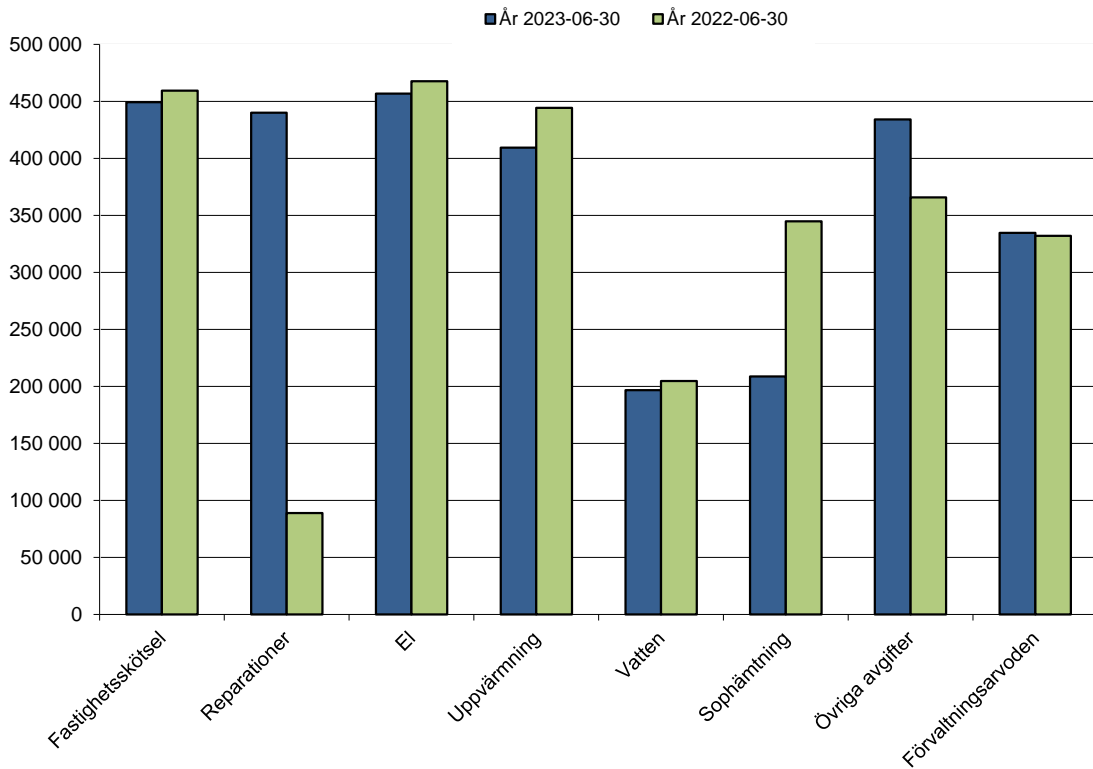
E-signerade med BankID: 2023-11-15 kl. 07:47:23



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.