



 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 får 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 kostnadskostym. 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 (äkte 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 HÄNDELSE R 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 stämmans 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

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	262 022 602	265 355 763
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	11 756
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		262 022 602	265 367 519
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		262 023 102	265 368 019

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
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
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 495 690	1 497 192
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	400 000
Summa Omsättningstillgångar		1 495 690	1 897 192
Summa Tillgångar		263 518 792	267 265 211

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

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 1648 070 000	49 033 999
Summa Långfristiga skulder	48 070 000	49 033 999
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1725 979 000	26 110 000
Leverantörsskulder	130 747	178 650
Skatteskulder	631	6 320
Övriga kortfristiga skulder	Not 1832 657	37 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19913 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
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 624 598	3 596 628
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 624 598	3 596 628
Erhållen ränta	14 063	1 866
Erlagd ränta	-1 264 019	-855 771
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	991 883	1 205 554
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-302 860	-652
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-18 704	70 219
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-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 inanspråktagande 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.

Beskattning

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 överförs till fastigheten med motsvarande belopp. Övervärdet för aktierna har överförs 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
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	204 931	24 201
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	204 931	24 201
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<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>Ackumulerade 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 Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	287 144 688	286 865 007
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 509 244	-17 924 370
	Årets avskrivningar	-3 612 842	-3 584 874
	<i>Summa Ackumulerade 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>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	70 526	70 526
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	70 526	70 526
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-58 770	-47 016
	Årets avskrivningar	-11 756	-11 754
	<i>Summa Ackumulerade 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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar



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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hsb Bostadsrättsförening 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Under det gångna verksamhetsåret har merparten av de återstående besiktningsanmärkningarna från femårsbesiktningen släckts. Enskilda ärenden hos medlemmar är under behandling, medan några mer omfattande ärenden som rör fastigheten återstår.

Under verksamhetsåret har föreningen bland annat investerat i 30 nya laddboxar av märket Zaptec Pro. Beslut om antal gjordes baserat på en enkätundersökning som genomfördes under 2023.

Styrelsen har alltså sett över ett stort antal av de leverantörsavtal som har ingåtts genom åren för att i möjligaste mån säkerställa att avtalens respektive villkor och omfattning står i proportion till föreningens behov.

En grind har monterats intill sopnedkastan, i anslutning till Björklundavägen. Syftet med detta har varit att förbättra säkerheten för barn som leker på föreningens innergård.

Under 2023/2024 drabbades föreningen av en defekt värmepanna. Detta gjorde att systemet gick på högvarv för att kompensera för felet. Tyvärr sammanföll detta med riktigt låga temperaturer vilket resulterade i omfattande kostnadsökningar för föreningens energiförbrukning. Vidare tillkom även kostnader för reparationer.

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

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

På den ordinarie föreningsstämman i november, valdes fyra nya styrelsemedlemmar in och de som utsågs var Hans Olausson, Björn Nilsson, Dick Eriksson och Anna Öwrin, som alla ersatte avgående medlemmar.

Det har vid flera tillfällen framförts önskemål från medlemmar om ett bättre cykelställ. Eftersom ett nytt cykelställ hade medfört omfattande kostnader för föreningen, beslutade styrelsen istället att modifiera det befintliga cykelstället på egen hand genom att ta bort ”hyllplanet” på vissa sektioner. Detta verkar ha blivit en uppskattad åtgärd för många.

Ett rum har dedikerats till parkering för elcyklar för att minska stöldrisken.

Föreningen hade julmingel med fika och julpyssel för barnen. Minglet anordnades av medlemmar i föreningen och var välbesökt av såväl vuxna som barn. Styrelsen och övriga deltagare var mycket tacksamma för att medlemmar tog initiativ till att detta uppskattade inslag blev av även i år.

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

Kommentar om den ekonomiska utvecklingen

Det gångna räkenskapsåret har varit fortsatt utmanande för bostadsrättsföreningen som har exponerats mot rådande inflationsnivåer och höga räntor. Föreningen har emellertid varit någorlunda garderad tack vare bundna lån och elavtal.

I juli 2023 omsattes ett av föreningens tre lån ut. Lånet hade löpt med en ränta på 1,80 procent. Styrelsen beslutade att låta lånet löpa med en rörlig ränta fram till 20 december 2023 då styrelsen beslutade att binda lånet i fyra år till en ränta på 3,20 procent. Beslutet innebar att den rörliga räntan, som då låg på runt 4,5 procent, omedelbart justerades ned till den nya räntesatsen. För att ta höjd för ökade räntekostnader infördes en avgiftshöjning om 10 procent i inledning av 2024.

Det beslutades om ytterligare en höjning (8,5 procent) inför inledningen av räkenskapsåret 2024/2025 för att ta höjd för ökade räntekostnader då nästa lån närmade sig sitt konverteringsdatum i slutet av september 2024. Detta lån, som tidigare hade en ränta på 0,66 procent, beslutade styrelsen att binda direkt i fyra år med en räntesats på 2,61 procent.

Amorteringstakten har varit oförändrad vid cirka 1,5 procent, dock kraftsamlas nu alltid all amortering på det dyraste lånet. Vid utgången av räkenskapsåret var föreningens likvida medel påtagligt lägre eftersom en stor del hade varit reserverat för investeringen i laddboxar och utbetalningen av laddpunktsbidraget från Naturvårdsverket om 207 tusen kronor dröjde till efter räkenskapsårets utgång.

Sammantaget kan det konstateras att föreningens sparande har minskat under räkenskapsåret. Styrelsen har emellertid undvikit att införa avgiftshöjningar i blindo utan någon uppfattning om vilka räntenivåer som ligger framför en. Med de beslut som fattats avseende lån och avgiftshöjningar förväntar sig styrelsen en återhämtning av sparandet.

Övrig information

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

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

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

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

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

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

I garaget finns också 30 laddboxar, där den förbrukade elen mäts och debiteras de medlemmar som hyr parkeringarna.

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

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

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



BRF Boulevarden
Valberedningen

Valberedningen

På föreningsstämman 2023-11-13 valdes följande som valberedare:

Lena Rugås (*Ordförande*)

Madelene Persson

Förslag på ny valberedning:



Lena Rugås (*Ordförande*)
Pensionerad lärare.



Susan Eliasson



BRF Boulevarden
Valberedningen

Styrelsen

Avgående ledamöter:

Hans Olausson

Carl Lönnroth



BRF Boulevarden
Valberedningen

Valberedningens förslag till styrelse:



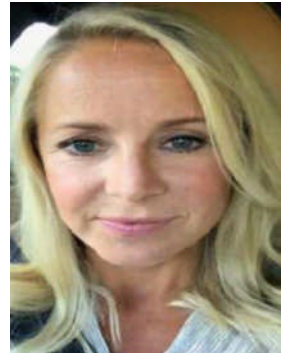
**Johan Torstensson
(ordförande, 1 år)**

Utesäljare på Enequi, gillar det mesta motorer och hjul.



Björn Nilsson (1 år)

Pensionär med tidigare karriär inom besiktningar. Stort intresse av att resa och se nya saker.



Anna Öwrin (1 år)

Verksamhetschef, tvåbarnsmamma som gillar att träna.



Dick Eriksson (1 år)

Pensionär som har arbetat med produktutveckling inom verkstadsindustrin, gillar fotboll.



**Susanna Lindenhag
(2 år)**

Pensionär och jurist som arbetat inom kronofogden och bank. Spelar boule och bridge.



**Marie-Sofie Unger
Runås (2 år)**

Pensionär. Tidigare verksam inom bank.



Uno Karlsson (2 år)

Pensionerad tekniker och säljare på golvföretag. Sportintresserad och spelar mycket golf.



BRF Boulevarden
Valberedningen

Revisor och Revisorssuppleant

Avgående revisor:

Pernilla Altwang

Valberedningens förslag till revisor respektive revisorssuppleant:



Sven Wennberg (1 år)

Har bott i föreningen sen 2017. Är nyligen pensionär och har arbetat med ekonomi och revision under sina yrkesverksamma år.



Sanna Törnros (1 år)

Supply Chain developer, som gillar träning och resor.