



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 243 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 320 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 4 388 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 4 %	 <b>Energikostnad</b> 231 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.    Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/            bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Ja	 <b>Årsavgift</b> 1 083 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bjurslätt i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
243 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

Sparandet ligger på genomsnittet av HSBs riktvärden men är något lågt i förhållande till föreningens investeringsbehov. Föreningen har en 5-års prognos och ser löpande över avgifts uttaget för att täcka kommande investeringsbehov.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
320 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 HSB. Enligt investeringsplanen utgör dränering, relining samt takreovering de största investeringarna för de kommande fem åren, varav taken avses göras om fem år.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
4 388 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 amorterar 1,5 procent av lånen årligen då skuldsättningen bedöms vara låg och därmed tillfredställande handlingsutrymme ändå kan anses finnas för nya lån.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
4 %

## 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

Räntekänsligheten är normalt enligt riktvärdena, styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna, dels med olika bindningstider för att minska känsligheten. Se not 12 i årsredovisningen.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
231 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

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka.

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Ja

## 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

Föreningens tomträttsavtal löper 6 år till och utgör 13,5 procent av totala årsavgiftsuttaget idag.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
1 083 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

---

Styrelsen arbetar med en 50-årig investeringsplan samt en 5-årig flerårsprognos för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag. Det ligger en jämn plan med 3-5 procents höjning årligen för att föreningen inte ska hamna i sämre ekonomisk ställning.

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 Bjurslätt i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9392 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tolered 149:1	Göteborgs Kommun	10 år	2030-01-03	1950
Tolered 150:1	Göteborgs Kommun	10 år	2030-01-03	1950
Tolered 151:1	Göteborgs Kommun	10 år	2030-01-03	1950
Tolered 152:1	Göteborgs Kommun	10 år	2030-01-03	1950

### Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättsstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
216	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12164
12	lokaler (hyresrätt)	567
24	garageplatser	0
252	p-platser	0
6	Mc-platser	0
<b>Totalt 510 objekt</b>		<b>12731</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 165 st 2 rok, 45 st 3 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Oscar Tanemar	Ordförande
Thomas Johansson	Ledamot
Ingela Pedersén	Ledamot
Håkan Lundin	Ledamot
Rickard Fränberg	HSB Ledamot
Jasmine Jönestränd	Ledamot
Markus Hansson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Johansson, Håkan Lundin och Markus Hansson .

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen två i förening av Thomas Johansson, Ingela Pedersén, Håkan Lundin och Oscar Tanemar.

Revisorer har varit: Laura Paasio med Roger Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Per Stenborg (sammankallande) och Anneli Olsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 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 2022-10-14.

## Under året har följande planerat underhåll utförts

Under våren och sommaren 2023 avslutades ett omfattande mark och dräneringsarbete runt Bufjällsleden 1, Toleredsgatan 26 och Toleredsgatan 28. I entreprenaden ingick även ändring av bärkonstruktion för balkonger och rivning av gamla soputrymmen utmed entrésidorna på Bufjällsleden 1, Toleredsgatan 18 och Toleredsgatan 26.

Under våren 2023 avslutades köksspjällsbyte och byte av centralfläktstyrning på samt OVK (oblikatorisk ventilationskontroll) för alla föreningens lägenheter.

Fyra stycken branddörrar har installerats på vindarna i lamellhusen.

Under våren och sommaren 2023 avslutades även reliningsarbeten i bottenplattorna på Bufjällsleden 1, Toleredsgatan 26 och Toleredsgatan 28.



Bastun har genomgått en omfattande renovering och uppfräschning med bland annat nya bastulavar och golv.

Fönsterblecksmålning utfördes där behov ansågs föreligga.

Ommålning av besöksplatser har utförts vid Toleredsgatan 15.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1985	Rotrenoverades hela fastigheten. Man bytte då stammarna, renoverade kök och badrum, bytte fönster och tilläggsisolerade fasaden.
2013	Arbetet med att bygga större och glasa in balkongerna avslutades.
2017	Installerades porttelefon med tillhörande nytt tvättbokningssystem.
2017	Installerades nya portar till varmgarage.
2019	Dränering samt relining i bottenplattan utfördes på Toleredsgatan 15 och 18.
2021	Dränering samt relining i bottenplattan utfördes på Toleredsgatan 16, 20 och Bufjällsleden 2.
2022	Fortsatt dränering och relining av tre andra hus. Under hösten startades även OVK (obligatorisk ventilationskontroll) på samtliga hus.

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

Årtal	Ändamål
2024	Underhåll av lekplatser inklusive leksand
2024	Påbörja arbete med upprustning av den yttre miljön.
2024	Påbörja arbete med uppfräschning och modernisering av trapphus.
2024	Installation av el-laddplatser.
2025	Dränering och relining av resterande punkthus.
2028	Upprustning av hussocklar

På grund av dräneringsarbetet som utförts de senaste åren, avser föreningen att rusta upp den yttre miljön.

Våra trapphus är i stort behov av renovering och detta avser föreningen att påbörja under 2024. Renoveringen innefattar bl.a ommålning, nya belysningsarmaturer med rörelsesensorer.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 260 och under året har det tillkommit 17 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 253.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	243	256	304	328	365
Skuldsättning, kr/kvm	4 388	4 449	3 657	3 727	3 780
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 593	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	231	278	244	197	217
Årsavgifter, kr/kvm	1 083	953	939	920	885
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 139	1 029	1 004	988	984
Nettoomsättning, tkr	14 096	13 091	12 829	12 593	12 442
Resultat efter finansiella poster, tkr	-727	-276	-4 211	685	2 155
Soliditet, %	14	14	18	22	22

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

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

**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.

**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.

I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD el.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**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.



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	282 800	0	0	282 800
Upplåtelseavgifter, kr	707 388	0	0	707 388
Underhållsfond, kr	6 881 795	0	-578 252	6 303 543
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 871 983</b>	<b>0</b>	<b>-578 252</b>	<b>7 293 731</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 721 020	276 098	578 252	3 023 174
Årets resultat, kr	-276 098	276 098	-727 460	-727 460
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 444 922</b>	<b>552 196</b>	<b>-149 208</b>	<b>2 295 714</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>10 316 905</b>	<b>552 196</b>	<b>-727 460</b>	<b>9 589 445</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 578 252 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	2 444 922
Årets resultat, kr	-727 460
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 578 252
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 295 714</b>

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

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 295 714</b>
------------------------------------	------------------

Föreningens negativa resultat i år är en följd av större investeringar under året så som relining samt dräneringsarbeten. Trots detta är kassaflödet positivt. Sparandet ligger något lågt i år men föreningen har en 5 årsprognos och ser löpande över sin ekonomi långsiktigt.

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

		<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	14 096 387	13 090 761
Övriga rörelseintäkter	Not 2	409 680	43 604
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 506 067</b>	<b>13 134 365</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-8 858 874	-8 392 883
Underhållskostnader	Not 4	-1 578 252	-1 612 155
Övriga externa kostnader	Not 5	-464 514	-457 016
Personalkostnader	Not 6	-339 728	-439 256
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 270 771	-1 933 666
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 512 139</b>	<b>-12 834 976</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>993 927</b>	<b>299 389</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	-1 293	14 012
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 720 094	-589 499
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 721 387</b>	<b>-575 487</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-727 460</b>	<b>-276 098</b>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 63 257 380	51 682 560
Inventarier	Not 12 0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 0	7 891 024
	63 257 380	59 573 584
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 700	700
	700	700
Summa anläggningstillgångar	<b>63 258 080</b>	<b>59 574 284</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 98 178	97 091
Övriga fordringar	Not 16 4 279 949	12 408 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 1 319 549	1 253 286
	5 697 676	13 758 721
Summa omsättningstillgångar	<b>5 697 676</b>	<b>13 758 721</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>68 955 756</b>	<b>73 333 005</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	990 188	990 188
Underhållsfond	6 303 543	6 881 795
	<u>7 293 731</u>	<u>7 871 983</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 023 174	2 721 020
Årets resultat	-727 460	-276 098
	<u>2 295 714</u>	<u>2 444 922</u>
Summa eget kapital	<b>9 589 445</b>	<b>10 316 905</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 23 651 994	38 536 794
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	32 211 688	18 275 100
Leverantörsskulder	1 706 385	4 187 898
Skatteskulder	26 013	23 373
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 7 526	121 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 762 705	1 871 171
	<u>35 714 317</u>	<u>24 479 306</u>
Summa skulder	<b>59 366 311</b>	<b>63 016 100</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>68 955 756</b>	<b>73 333 005</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-727 460	-276 098
Avskrivningar	2 270 771	1 933 666
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 543 311	1 657 568
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 927 417	-11 066 953
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 701 577	3 169 480
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 769 151	-6 239 905
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-5 954 567	-10 230 315
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 954 567	-10 230 315
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-948 212	10 111 788
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-948 212	10 111 788
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 866 372</b>	<b>-6 358 432</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 363 940</b>	<b>7 722 372</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 230 312</b>	<b>1 363 940</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) samt bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

**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	2,14%
Ombyggnader	2-10%
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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 33 991 459 kr (33 991 459 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.

**Övrigt**

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

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har haft 2 förtroende valda anställda under del av året.



Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	12 399 744	11 588 777
Hyror	730 052	728 499
Elintäkter	771 719	514 441
Övriga intäkter	194 872	259 044
	<b>14 096 387</b>	<b>13 090 761</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Köksfläkt och spjäll	123 021	43 604
*Varav elstöd 2023	286 659	0
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 350 967	1 581 456
Reparationer	1 357 744	631 610
El	755 280	1 439 738
Uppvärmning	1 421 045	1 392 293
Vatten	765 491	716 549
Sophämtning	237 831	182 479
Övriga avgifter	260 446	292 695
Förvaltningsarvoden	825 737	313 736
Tomträttsavgäld	1 682 398	1 641 044
Övriga driftskostnader	201 934	201 285
	<b>8 858 874</b>	<b>8 392 883</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	322 681	0
VVS	702 696	1 580 427
El och tele	144 500	0
Byggnad utvändigt	301 576	0
Markytor	73 050	0
Utrustning	33 750	31 728
	<b>1 578 252</b>	<b>1 612 155</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	357 654	350 494
Medlemsavgifter	73 800	73 800
Övriga externa kostnader	33 060	32 722
	<b>464 514</b>	<b>457 016</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	79 430	78 049
Sammanträdesersättningar	31 000	66 000
Revisorsarvode	0	15 000
Löner och andra ersättningar	0	15 000
Sociala kostnader	74 798	96 207
Kurser och konferenser	1 500	1 000
	<b>186 728</b>	<b>271 256</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	153 000	168 000
	<b>153 000</b>	<b>168 000</b>
	<b>339 728</b>	<b>439 256</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	2 247 568	1 910 463
Markanläggningar	23 203	23 203
	<b>2 270 771</b>	<b>1 933 666</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	1 833	24
Övriga ränteintäkter	-3 126	13 988
	<b>-1 293</b>	<b>14 012</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 495 705	588 291
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	84
Övriga finansiella kostnader	224 389	1 124
	<b>1 720 094</b>	<b>589 499</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	-727 460	-276 098
Avsättning till underhållsfond	-1 000 000	-1 500 000
Disposition ur underhållsfond	1 578 252	1 612 155
Resultat efter underhållspåverkan	-149 208	-163 943

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	81 912 476	79 544 247
Årets investeringar	13 845 591	2 368 229
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 758 067	81 912 476
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 392 345	-28 481 882
Årets avskrivningar	-2 247 568	-1 910 463
Utgående avskrivningar	-32 639 913	-30 392 345
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>63 118 154</b>	<b>51 520 131</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	464 068	464 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	464 068	464 068
Ingående ackumulerade avskrivningar	-301 639	-278 436
Årets avskrivningar	-23 203	-23 203
Utgående avskrivningar	-324 842	-301 639
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>139 226</b>	<b>162 429</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>63 257 380</b>	<b>51 682 560</b>
Taxeringsvärde för Tolered 149:1, 150:1, 151:1, 152:1 och 731:255		
Byggnad - bostäder	120 400 000	120 400 000
Byggnad - lokaler	1 661 000	1 661 000
	122 061 000	122 061 000
Mark - bostäder	84 000 000	84 000 000
	84 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde totalt	206 061 000	206 061 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	64 153 000	64 153 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	135 917	135 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 917	135 917
Ingående avskrivningar	-135 917	-135 917
Utgående avskrivningar	-135 917	-135 917
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
IB Pågående nyanläggningar	7 891 024	28 938
Årets investering	5 806 654	7 891 024
Årets omklassificering	-13 697 678	-28 938
UB pågående nyanläggning	0	7 891 024
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i Fonus	200	200
	<b>700</b>	<b>700</b>

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 15 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar		98 178	97 091		
		<b>98 178</b>	<b>97 091</b>		
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		4 230 312	1 363 940		
Skattefordringar		9 091	0		
Skattekonto		32 378	23 458		
Övrigt		8 168	11 020 947		
		<b>4 279 949</b>	<b>12 408 345</b>		
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		1 056 944	1 013 505		
Upplupna intäkter		262 605	239 781		
		<b>1 319 549</b>	<b>1 253 286</b>		
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758357034	4,52%	2024-07-26	5 899 854	48 520
Nordea Hypotek AB	39758368222	4,46%	2024-09-02	9 137 500	75 000
SBAB	23767651	0,85%	2024-05-10	7 355 000	60 000
SBAB	28732171	2,59%	2027-12-09	5 786 832	148 400
Stadshypotek	321127	0,97%	2025-01-30	5 823 931	148 400
Stadshypotek	562396	4,08%	2024-12-30	6 935 000	150 000
Stadshypotek	562397	4,05%	2025-12-30	6 850 000	150 000
Stadshypotek	716364	5,60%	2024-04-02	2 289 534	19 892
Stadshypotek	726130	1,18%	2026-12-30	5 786 031	148 000
				55 863 682	948 212
					Nästa års amortering beräknas uppgå till
					948 212
					Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld
					31 263 476
					Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut
					32 211 688
					Långfristiga skulder exklusive kortfristig del
					<b>23 651 994</b>
					Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till
					51 122 622
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt		2 700		54 911	
Arbetsgivaravgifter		2 826		45 335	
Mervärdesskatt		0		19 518	
Övriga kortfristiga skulder		2 000		2 000	
		<b>7 526</b>		<b>121 764</b>	
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader		105 232		51 127	
Övriga upplupna kostnader		412 895		671 709	
Förutbetalda hyror och avgifter		1 244 578		1 148 335	
		<b>1 762 705</b>		<b>1 871 171</b>	

Den här årsredovisningen är elektroniskt signerad

Håkan Lundin

Ingela Pedersén

Jasmine Jönestränd

Markus Hansson

Oscar Tanemar

Rickard Fränberg

Thomas Johansson

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

Laura Paasio  
Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bjurslätt i Göteborg, org.nr. 757200-9392

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bjurslätt i Göteborg för räkenskapsåret 2023. 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### 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 Bostadsrättsförening Bjurslätt i Göteborg för räkenskapsåret 2023 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. 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 fortlopande 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 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 revisionssed 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 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 överträdelse 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

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Laura Paasio  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**OSCAR TANEMAR**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 15:23:27



**MARKUS HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 10:35:37



**THOMAS JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:20:55



**INGELA PEDERSÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 09:56:49



**JASMINE JÖNESTRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 16:59:38



**RICKARD FRÄNBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 11:00:54



**HÅKAN LUNDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 14:15:31



**LAURA PAASIO**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 10:10:11



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:31:26



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**LAURA PAASIO**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 10:11:57



**LAILA PEDERSEN**

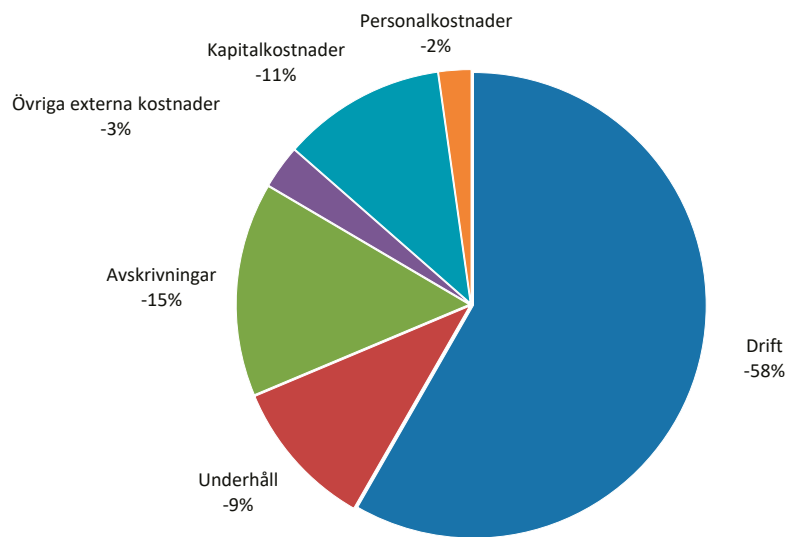
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:31:05





## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

