



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Björkekärr

**BRF BJÖRKEKÄRR**

HSB Brf Björkekärr i Göteborg org.nr: 757200–9053

# **ÅRSREDOVISNING**

**HSB Bostadsrättsförening Björkekärr i Göteborg**

**2020-01-01 – 2020-12-31**

Styrelsen för

HSB Bostadsrättsförening

Björkekärr i Göteborg

757200–9053

får härmed avge redovisning för föreningens

verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

**HSB Bostadsrättsförening**


**Björkekärr i Göteborg**

### **Brf Björkekärr – vår förening**

HSB Bostadsrättsförening Björkekärr i Göteborg har främst till syfte att upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt sina medlemmar och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Brf Björkekärr ägs gemensamt av dess medlemmar. Det är vår förening, där vi tillsammans beslutar hur vi vill ha det. Större övergripande beslut fattar vi gemensamt på stämmor, efter att styrelsen har berett ärendet. I löpande ärenden ansvarar styrelsen för besluten. Styrelsen väljer vi på årsstämman i maj. Föreningen blir vad vi tillsammans gör den till. Om du engagerar dig i föreningen ökar dina möjligheter att påverka.

Brf Björkekärr är en stor förening. Detta har såväl fördelar som nackdelar. En nackdel är att vi är många som skall få möjlighet att göra vår stämma hörd. En fördel är att storleken ger stordriftsfördelar vid drift och upphandlingar för underhåll, men det kräver också ordning och reda om allt skall fungera.

Har du något som du vill förändra, har du två möjligheter. I mindre och löpande frågor lämnar du in en skrivelse till styrelsen. I större och mer övergripande frågor lämnar du in en motion till stämman före den 31 mars. I en del fall krävs att frågan utreds innan alla konsekvenser kan överblickas. Detta innebär att det kan ta lite tid innan ett svar kan fås. Är du tveksam om hur ditt förslag bäst hanteras? Besök expeditionen så får du hjälp. 

## **Föreningsstämma**

Till följd av de restriktioner som gällde med anledning av Corona-19-pandemin genomfördes ordinarie föreningsstämma den 25 juni med poströstning och medlemmarna uppmanades att inte närvara vid detta möte. En tillfällig lag gjorde det möjligt att för medlemmar att poströsta vid en årsstämma.

Vid denna stämma behandlades enbart de ärenden som enligt lag måste avgöras innan den 1 juli samt valen. De motioner som kommit in planerades tas upp på en extra stämma under hösten, men denna ställdes in på grund av fortsatta restriktioner under hösten.

## **Styrelse**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Rolf Svensson, ordförande

Hans Broberg, vice ordförande, ekonomiansvarig

Christer Thomsen, sekreterare

David Borgström, ledamot (avgick i november 2020)

Hannes Nyberg, ledamot

Hella Nordström, ledamot

Jan Elverdam, HSB-ledamot

Vid styrelsens sammanträden deltar även vår förvaltare från HSB Göteborg, Klas Öhberg, som adjungerad.

Styrelsen har mellan sig fördelat ansvar för olika frågor, såsom ekonomi, underhåll, trädgård, kommunikation, brandsäkerhet, nya medlemmar, klagomål samt energifrågor.

Styrelsen har under året hållit elva sammanträden, varav ett konstituerande möte. Styrelsen hade de flesta av sina sammanträden i form av videokonferenser.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Rolf Svensson och Hannes Nyberg.


## **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Rolf Svensson, Hans Broberg, Christer Thomsen och Hella Nordström, två i förening.

## **Revisorer**

Revisorer har varit Axel Carlsson med Karin Walter som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

## **Representanter i HSB:s fullmäktige**

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Rolf Svensson, Hans Broberg och David Borgström valda av styrelsen enligt stämmobeslut. 

### Valberedning

I valberedningen har ingått Sofia Sabel, Per Wallenius och Håkan Sönnergren med Sofia Sabel som sammankallande.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Föreningen hade vid årets början 682 medlemmar samt vid årets slut 681 medlemmar och 519 lägenheter. Dessutom tillkommer HSB Göteborg med en andel.

Under verksamhetsåret har 63 lägenheter överlåtit.

### Fastigheterna

Föreningen innehar tomträtterna till tomterna Sävenäs 117:1–124:1. På dessa tomter uppfördes under åren 1956–57 tretton flerbostadshus, fem radhuslängor samt panncentral. Senare har tillkommit fyra byggnader med garage samt nio sophus. Fastigheterna finns på adresserna Tråringen 1–75, Tråringen 2–88, Tråtorget 1 samt Stockvagnsgatan 1A-H.

Idag finns i byggnaderna 519 lägenheter, varav 40 radhuslägenheter med garage i form av bostadsrätt, en hyreslägenhet, två gästlägenheter samt 16 butiker och andra lokaler som hyrs ut, förutom egen expeditioslokal och festlokal.

Totala lägenhetsytan är 32 550 kvm, total lokalyta är 1 804 kvm.

Föreningens 519 lägenheter fördelar sig i antal enligt följande:

1 rum och kök	27
2 rum och kök	252
3 rum och kök	141
4 rum och kök	79
5 rum och kök	20

Vidare uthyrs 155 garage, 161 parkeringsplatser utan el, 79 parkeringsplatser med el, några större förråd samt ett antal extra källarskrubbar.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Moderna Försäkringar.

### Viktiga händelser under året

Avgiften förblev oförändrad under 2020. Däremot höjdes hyrorna för bilplatser (parkeringsplatser och garage) från och med tredje kvartalet.

Vi följer vår underhållsplan och avsätter varje år tillräckligt med medel till föreningens underhållsfond för att klara åtgärderna i underhållsplanen.

Vi fortsatte det fleråriga arbete som påbörjades 2015 för att komma tillrätta med för höga radonhalter i vissa lägenheter. Ett fåtal av lägenheterna låg fortfarande över gränsvärdet  $\mu$


för radon. Under året har vi fortsatt med insatser i resterande lägenheter i flerfamiljshusen.

### Utförda reparations- och underhållsarbeten

Exempel på reparations- och underhållsarbeten utförda eller påbörjade under året:

- Ombyggnad i källare för att skapa mer utrymme för cyklar och barnvagnar i de flesta block.
- Renovering av tvättstugor och torkrum i:
  - Block 1, Träringen 66-88
  - Block 2, Träringen 2-12
  - Block 9, Träringen 67-75
  - Block 11, Träringen 11-17
  - Block 13, Träringen 27-35
  - Block 14, Träringen 37-47
- Målning av tak, golv och väggar i källare i:
  - Block 1, Träringen 66-88
  - Block 2, Träringen 2-12
  - Block 5, Radhusen
  - Block 6, Träringen 42-52
  - Block 7, Träringen 54-64
  - Block 9, Träringen 67-75
  - Block 11, Träringen 11-17
  - Block 13, Träringen 27-35
  - Block 14, Träringen 37-47
- Målning av plåttak ovanför lokalen Yoga Nu, Träringen 47B
- I syfte att få ner radonhalten i de sista lägenheterna i föreningen installerades mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning med tillhörande rör/kanalsystem i ett antal lägenheter.
- Relining av samlingsledning i källarnas bottenplatta, block 1 (Träringen 66-88), block 3 (Träringen 16-30) och block 9 (Träringen 67-75) block 13 (Träringen 27-35).
- Spolning och inspektion av dagvattensystemet för att se skick samt funktion, även tömning av de flesta dagvattenbrunnar.
- Investering i form av installation av dörrautomatik vid entrén till Coops butik på Trätorget. Delfinansierades av Coop Väst AB.

### Förväntad framtida utveckling

Föreningens fastigheter har ett fortsatt underhållsbehov och vi kommer därför att under 2021 fullfölja ett antal åtgärder och initiera nya för att våra hus ska behålla en god standard. Föreningen har en långsiktig underhållsplan som följs och varje år avsätts medel till en fond för yttre underhåll. 

Sedan flera år pågår underhåll av tak och fasader med en takt av en byggnad per år. Detta underhåll kommer att fortsätta och i vilken ordning byggnaderna väljs styrs utifrån resultaten av regelbundna inspektioner, framför allt när det gäller risk för läckage genom taken.

I den kommande utvecklingen av elbilar förväntas bostadsföretag att ha en viktig roll för möjligheten att ladda elbil i anslutning till bilägarens bostad. Vi kommer under 2020 att påbörja installationen av de första laddstolparna för elbilar i anslutning till våra bilplatser. Under de kommande åren förväntar vi en utbyggnad av laddplatser, styrd av medlemmarnas efterfrågan.

Genomlysning av energiförbrukningen fortsätter under 2021. Syftet är att komma fram till åtgärdsförslag som skall sänka bostadsrättsföreningens energiförbrukning.


### **Följande underhållsåtgärder planeras under 2021**

- Installation av nytt system för portlås och porttelefoner.
- Renovering av tak och fasader på:  
Block 8, Träringen 55-65  
Block 5A, Stockvagnsgatan 1A-H  
Block 5C, Träringen 34A-H  
Vi kommer att byta takpannor, läckt, papp, ny plåt bl.a. annat rännor och stuprör, vi målar fönster utvändigt, nya tegelfogar på fasaden samt målar vita ytor och lackar ytterdörrarna.
- Renovering av fönster i block 8, Träringen 55-65.
- Målning av en utsatt fasad på block 4, fastighetsskötarnas expedition
- Lackning av entrédörrar i:  
Block 1, Träringen 66-88  
Block 3, Träringen 16-30  
Block 6, Träringen 42-52  
Block 7, Träringen 54-64
- Underhållsspolning av avlopp

### **Planerad nyinvestering under 2021**

- Installation av tio laddplatser för elbilar på parkeringsplatser. Om efterfrågan finns ytterligare laddplatser på parkeringsplatser och i garage.

### **Förvaltning**

HSB Göteborg biträder vår förening med administrativ förvaltning, teknisk förvaltning, förvaltartjänst och underhållsplanering enligt särskilda avtal. 

### **Effekter av pandemin**

På grund av pandemin begränsades medlemmarnas möjlighet till direkt fysisk kontakt med styrelsen, förvaltaren och fastighetsskötarna till det absolut nödvändiga. Andra sätt att ha kontakt med dessa instanser användes, såsom telefonsamtal, e-post och ut- och inlämning av nycklar via brevkast.

Föreningen efterskänkte halva hyran under kvartal två till fyra för tre lokalhyresgäster vars verksamhet drabbats hårt av Covid-19-pandemin. Föreningen ansökte om och fick statligt bidrag för hälften av de efterskänkta hyrorna för kvartal två.

### **Allmänt ekonomin**

Rätt hanterat ger storleken i en bostadsrättsförening möjligheter till stordriftsfördelar. Som bostadsrättsinnehavare är vi alla delägare i föreningens samtliga tillgångar men även i dess skulder. Därmed står vi alltid gemensamt för alla konsekvenser, såväl kvalitetsmässigt som ekonomiskt för de beslut som fattas i föreningen. Det effektivaste sättet att hålla nere våra kostnader är självfallet att vara rädda om våra gemensamma tillgångar, källsortera våra sopor och inte slösa med gemensamma resurser, t ex värme och vatten.

Föreningens policy är att årsavgiften för din bostad reallt skall täcka alla kostnader över hela livsrytmen. Detta innebär att du emellanåt betalar mer än vad som behövs för att ha att ta av när t ex större underhållsinsatser krävs. De pengar som avsätts för senare behov får endast placeras riskfritt.


### **Årets ekonomi**

Styrelsens arbete med våra lån har resulterat i att vi nu har en rekordlåg kostnad på cirka 1,5 miljoner kronor och vår bedömning är att blandningen av bundna och rörliga lån säkrar föreningen mot snabba kostnadsökningar. Amorteringen ligger kvar på 2 miljoner kronor per år.

Arbetet med att få ner kostnaderna för uppvärmning fortgår men har ännu inte lett till några beslut om åtgärder, vilket vi hoppas skall kunna komma igång under 2021.

Arbetet med tak och fasader fortlöper enligt plan men belastar inte resultatet med en gång då vi kan skriva av investeringen på flera år, dock skall det betalas och vår goda likviditet möjliggör detta.

Vi höjer månadsavgifterna med 1 procent per 2021-04-01 för att ta höjd för kostnadsutvecklingen men det innebär inte att vi höjer slentrianmässigt utan varje år görs en bedömning av vad som är möjligt och lämpligt.

Slutligen innebär årets positiva resultat på 2,2 miljoner att våra nyckeltal förbättras ytterligare även om det går sakta, så går det åt rätt håll. 



## FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	32 182	32 175	30 525	30 485	29 771
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 227	1 516	3 078	2 101	2 715
Balansomslutning, tkr	238 731	237 940	238 099	229 361	228 329
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	803	803	803	803	787
Underhållsfond, tkr	19 212	21 350	22 643	20 805	17 772
Soliditet i %	11	10	9	5	4
Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde byggnader	61	61	71	77	77
Belåning kr/m <sup>2</sup>	6 293	6 356	6 387	6 493	6 575
Räntekostnad kr/m <sup>2</sup>	46	77	95	128	133
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	66	67	67	67	92

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 083 394	0		1 083 394
Upplåtelseavgifter	14 438 747	0		14 438 747
Fond för yttre underhåll	21 350 038	0	-2 138 454	19 211 584
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>36 872 179</b>	<b>0</b>	<b>-2 138 454</b>	<b>34 733 725</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-14 797 679	1 516 436	2 138 454	-11 142 790
Årets resultat	1 516 436	-1 516 436	2 227 031	2 227 031
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>-13 281 244</b>	<b>0</b>	<b>4 365 485</b>	<b>-8 915 759</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>23 590 935</b>	<b>0</b>	<b>2 227 031</b>	<b>25 817 966</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 2.160.000 kr samt disposition ur med 4.298.454 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-11 142 790
Årets resultat	<u>2 227 031</u>
	-8 915 759

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-8 915 759 <i>m</i>
---------------------	---------------------



Org Nr: 757200-9053

**HSB Brf Björkekärr i Göteborg**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	32 182 064	32 175 119
Övriga rörelseintäkter	Not 2	14 183	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>32 196 247</b>	<b>32 175 119</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-16 677 673	-17 396 935
Underhållskostnader	Not 4	-4 298 454	-3 457 555
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 348 153	-1 319 981
Personalkostnader	Not 6	-354 099	-311 798
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-5 814 872	-5 684 675
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-28 493 251</b>	<b>-28 170 943</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 702 996</b>	<b>4 004 176</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 479	8 637
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 484 443	-2 496 377
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 475 964</b>	<b>-2 487 740</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>2 227 031</b>	<b>1 516 436</b>



Org Nr: 757200-9053

**HSB Brf Björkekärr i Göteborg****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 11	210 151 876	210 750 464
Inventarier	Not 12	0	8 543
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	<u>8 963 260</u>	<u>7 925 391</u>
		219 115 136	218 684 398

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500

Summa anläggningstillgångar

**219 115 636****218 684 898****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	Not 15	146 462	30 997
Övriga fordringar	Not 16	14 110 913	14 568 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	<u>2 838 938</u>	<u>2 139 911</u>
		17 096 313	16 738 957

Kortfristiga placeringar

Not 18 2 500 000 2 500 000

Kassa och bank

18 782 15 782

Summa omsättningstillgångar

**19 615 094****19 254 739****Summa tillgångar****238 730 731****237 939 637**



Org Nr: 757200-9053

**HSB Brf Björkekärr i Göteborg**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 522 141	15 522 141
Underhållsfond	19 211 584	21 350 038
	<u>34 733 725</u>	<u>36 872 179</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-11 142 790	-14 797 679
Årets resultat	2 227 031	1 516 436
	<u>-8 915 759</u>	<u>-13 281 244</u>
Summa eget kapital	<b>25 817 966</b>	<b>23 590 935</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 120 474 406	204 851 972
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	84 377 563	2 020 500
Leverantörsskulder	3 659 556	2 272 878
Skatteskulder	107 195	99 377
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 108 270	118 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 4 185 774	4 985 122
	<u>92 438 358</u>	<u>9 496 730</u>
Summa skulder	<b>212 912 764</b>	<b>214 348 702</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>238 730 731</b>	<b>237 939 637</b>



## **HSB Brf Björkekärr i Göteborg**

### **Noter**

#### **Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### **Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### **Byggnader**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,02%
Relining Block 6 samt 11, 12	2,50%
Tak Block 5B & 5D	2,50%
Omb. Mangelrum till tvättstuga	10,00%
Lokal till lgh TR12B Block 2	1,69%
Tak & Fasad Block 9	2,50%
Ombyggnad Syr & IMD	6,67%
Tak & Fasad Block 2,15,Radhus	2,50%
Lokal till lgh TR55 Block 8	1,72%
Relining Block 1,3,9 och 13	2,50%
Gräsarmering	6,67%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

#### **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 21,4 % på beräknat överskott.

#### **Övrigt**

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

#### **Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året. *M*



Org Nr: 757200-9053

## HSB Brf Björkekärr i Göteborg

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	26 058 540	26 058 540
Hyror	3 361 979	3 107 672
Elintäkter	988 167	1 268 666
Bredbandsintäkter	1 238 576	1 235 903
Övriga intäkter	534 802	504 338
	<b>32 182 064</b>	<b>32 175 119</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	14 183	0
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 905 593	2 810 199
Reparationer	963 913	1 442 005
El	2 004 091	2 181 055
Uppvärmning	3 784 322	4 063 347
Vatten	1 040 598	964 534
Sophämtning	666 516	636 522
*Övriga avgifter	1 568 196	328 646
Förvaltningsarvoden	906 634	888 593
Tomträttsavgäld	2 166 259	2 165 604
*Övriga driftskostnader	671 551	1 916 430
	<b>16 677 673</b>	<b>17 396 935</b>
	*Bredbandskostnaden har bytt plats från övriga driftskostnader till övriga avgifter.	
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	3 107 616	1 909 520
VVS	16 889	76 983
Byggnad utvändigt	519 671	941 921
Markytor	0	57 695
Utrustning	654 277	471 436
	<b>4 298 454</b>	<b>3 457 555</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	1 176 851	1 139 943
Medlemsavgifter	165 000	162 000
Övriga externa kostnader	6 302	18 038
	<b>1 348 153</b>	<b>1 319 981</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda och medlemmar</b>		
Styrelsearvode	226 986	231 024
Revisorsarvode	9 686	9 660
Löner och andra ersättningar	64 336	9 660
Sociala kostnader	53 091	48 026
Kurser och konferenser	0	13 428
	<b>354 099</b>	<b>311 798</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	5 786 855	5 656 661
Markanläggningar	19 474	19 474
Inventarier	8 543	8 540
	<b>5 814 872</b>	<b>5 684 675</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	8 479	8 637
	<b>8 479</b>	<b>8 637</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 481 252	2 495 725
Räntekostnader kortfristiga skulder	651	172
Övriga finansiella kostnader	2 540	480
	<b>1 484 443</b>	<b>2 496 377</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>2 227 031</b>	<b>1 516 436</b>
Avsättning till underhållsfond	-2 160 000	-2 165 000
Disposition ur underhållsfond	4 298 454	3 457 555
Resultat efter underhållspåverkan	4 365 485	2 808 990



Org Nr: 757200-9053

**HSB Brf Björkekärr i Göteborg**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	287 525 918	287 525 918
Årets investeringar	5 207 741	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 733 659	287 525 918
Ingående ackumulerade avskrivningar	-76 989 674	-71 333 013
Årets avskrivningar	-5 786 855	-5 656 661
Utgående avskrivningar	-82 776 529	-76 989 674
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>209 957 130</b>	<b>210 536 244</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	292 116	292 116
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 116	292 116
Ingående ackumulerade avskrivningar	-77 896	-58 422
Årets avskrivningar	-19 474	-19 474
Utgående avskrivningar	-97 370	-77 896
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>194 746</b>	<b>214 220</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>210 151 876</b>	<b>210 750 464</b>
Taxeringsvärde för Sävenäs 117:1, 117:7, 118:1, 119:1, 120:1, 121:1, 122:1, 123:1		
Byggnad - bostäder	328 568 000	328 568 000
Byggnad - lokaler	9 492 000	9 492 000
	338 060 000	338 060 000
Mark - bostäder	301 000 000	301 000 000
Mark - lokaler	6 348 000	6 348 000
	307 348 000	307 348 000
Taxeringsvärde totalt	645 408 000	645 408 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	222 847 000	222 847 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 259 497	1 259 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 259 497	1 259 497
Ingående avskrivningar	-1 250 955	-1 242 415
Årets avskrivningar	-8 543	-8 540
Utgående avskrivningar	-1 259 497	-1 250 955
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>8 543</b>





Org Nr: 757200-9053

**HSB Brf Björkekärr i Göteborg**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>			
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott Ombyggnad ventilation</b>					
Ingående värde	7 098 822	6 830 211			
Årets kostnader	1 818 739	268 611			
Utgående värde	<b>8 917 561</b>	<b>7 098 822</b>			
Projektet beräknas pågå till år 2021 då föreningen har fått anstånd till dess med radonen.					
<b>Relining Block 1, 3, 9 och 13</b>					
Ingående värde	826 569	0			
Årets kostnader	4 381 171	826 569			
Aktivering kostnad avslutat projekt	-5 207 741	0			
Utgående värde	<b>0</b>	<b>826 569</b>			
<b>Tak o Fasad Block 5A, 5C och 8</b>					
Ingående värde	0	0			
Årets kostnader	45 700	0			
Utgående värde	<b>45 700</b>	<b>0</b>			
Projektet beräknas avslutas hösten 2021. Föreningen har antagit en offert gällande arbete för 4,9 mkr + moms.					
<b>Totalt pågående nyanläggningar</b>	<b>8 963 260</b>	<b>7 925 391</b>			
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 15 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar	146 462	27 588			
Övriga kundfordringar	0	3 409			
	<b>146 462</b>	<b>30 997</b>			
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	14 076 628	14 534 790			
Skattekonto	33 685	33 260			
Övrigt	600	0			
	<b>14 110 913</b>	<b>14 568 050</b>			
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	2 217 423	1 512 772			
Upplupna intäkter	621 515	627 139			
	<b>2 838 938</b>	<b>2 139 911</b>			
<b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2020-09-30	2021-03-31	6 mån	0,25%	1 500 000
HSB Göteborg HSB	2020-12-31	2021-06-30	6 mån	0,25%	1 000 000
					<b>2 500 000</b>
Fasträntepaceringar					2 500 000
					<b>2 500 000</b>

m



Org Nr: 757200-9053

**HSB Brf Björkekärr i Göteborg****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788934153	0,67%	2023-10-18	40 000 000	0
Nordea Hypotek AB	39788934161	1,09%	2027-10-16	39 000 000	1 000 000
*Nordea Hypotek A	39788934406	0,44%	2021-10-18	33 250 000	0
Nordea Hypotek AB	39788969992	0,65%	2024-02-21	42 984 658	510 252
*Nordea Hypotek A	39788970001	0,286%	2021-03-04	49 617 311	510 252
				204 851 969	2 020 504

Nästa års amortering beräknas uppgå till

2 020 504

\*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld

82 357 059

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

84 377 563

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**120 474 406**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

194 749 449

**Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	5 809	0
Arbetsgivaravgifter	5 400	0
Mervärdesskatt	57 061	55 853
Övriga kortfristiga skulder	40 000	63 000
	<b>108 270</b>	<b>118 853</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	205 336	236 722
Övriga upplupna kostnader	1 267 286	2 043 715
Förutbetalda hyror och avgifter	2 713 152	2 704 685
	<b>4 185 774</b>	<b>4 985 122</b>

Göteborg 4, 5 2021  
Christer Thomsen  
Hannes Nyberg  
Hans Broberg  
Hella Nordström  
Jan Elverdam  
Rolf SvenssonVår revisionsberättelse har 21-05-06 avgivits beträffande denna årsredovisningAxel Carlsson  
Av föreningen vald revisor  
**Susanne Andersson**  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björkekärr i Göteborg, org.nr. 757200-9053

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björkekärr i Göteborg för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

M

## 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 Björkekärr i Göteborg för räkenskapsåret 2020 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.

### Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Jan Elverdam.

### 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:

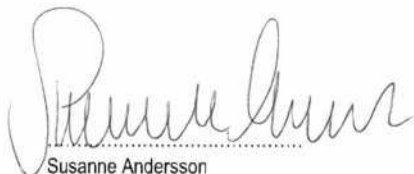
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 den 6 15 2021



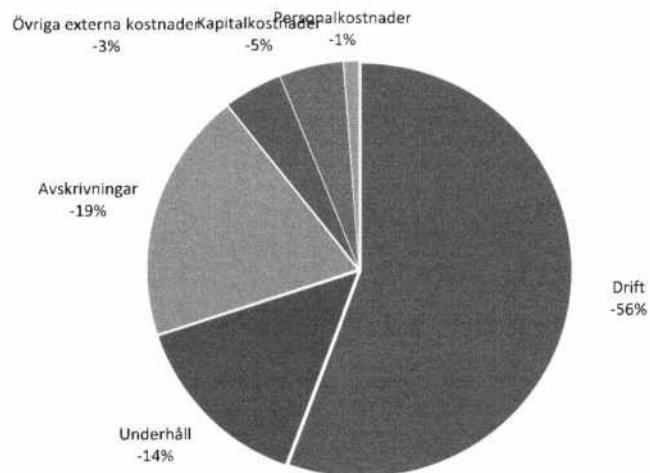
Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Axel Carlsson  
Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

