



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Brf Björkekärr

BRF BJÖRKEKÄRR

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Björkekärr i Göteborg

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för

HSB Bostadsrättsförening

Björkekärr i Göteborg

757200–9053

får härmed avge redovisning för föreningens

verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

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.

plu

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2019 i Redbergskyrkan, Landerigatan 9. På stämman deltog 67 röstberättigade varav fyra personer med ombudsfullmakt.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Rolf Svensson, ordförande

Hans Broberg, vice ordförande, ekonomiansvarig

Christer Thomsen, sekreterare

Gustav Sjöbratt, ledamot

David Borgström, ledamot

Anna Nordwall Forsberg, ledamot

Hannes Nyberg, 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.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Hans Broberg, Christer Thomsen, Anna Nordwall Forsberg och Hannes Nyberg.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Rolf Svensson, Hans Broberg, Gustav Sjöbratt och Jan Elverdam, 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 HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Rolf Svensson, Hans Broberg och Gustav Sjöbratt 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 678 medlemmar samt vid årets slut 682 medlemmar och 519 lägenheter. Dessutom tillkommer HSB Göteborg med en andel.

Under verksamhetsåret har 49 lägenheter överlåtit, varav två genom arv och tre genom gåva.

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 Träringen 1-75, Träringen 2-88, Trätorget 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 expeditjonslokal och festlokal.

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

Föreningens 519 lägenheter fördelar sig 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, fyra större förråd samt 101 extra källarskrubbar.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Moderna Försäkringar.

Viktiga händelser under året

Avgiften förblev oförändrad under 2019. Ekonomin var så god att vi inte behövde höja. Räntan var fortfarande låg under 2019. Till det kommer att föreningen har en mycket god likviditet efter försäljning av två nya lägenheter under tidigare år.

Det blir ingen höjning av avgiften 2020. Däremot höjs hyrorna för bilplatser (parkeringsplatser och garage) och det finns fortsatt utrymme för höjning innan hyror för våra bilplatser kommit upp i marknadspris för området, dvs. till samma nivå som hyror för jämförbara bilplatser i området.

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

Styrelsen fortsatte under 2019 att se över hyresnivån för butiker och andra lokaler som föreningen hyr ut och nu har dessa hyror kommit upp till samma nivå som hyror för jämförbara lokaler i området.

De nya reglerna om personuppgifter (GDPR), som trädde i kraft under 2019, måste följas av en bostadsrättsförening. I början av 2020 tecknade vi ett personuppgiftsbiträdesavtal med HSB Göteborg.

Under hösten 2019 påbörjades en genomlysning av energiförbrukningen, som utförs av energikonsulten Peter Andersson, ESV AB. Där ingår energianalys av samtliga våra fastigheter, som går igenom vad det gäller bygg, ventilation, värme och el. Åtgärdsförslag kommer att presenteras med kostnader och besparingar under tio år. Även beräkningar och förslag på solcellsanläggningar, laddstolpar m.m. presenteras.

Vi fortsatte det fleråriga arbete som påbörjades 2015 för att komma tillrätta med för höga radonhalter i vissa lägenheter. Vi har myndighetskrav på radonsänkande åtgärder och har anstånd från Göteborgs miljöförvaltning till september 2020 för att få ner radonvärdena till under ett accepterat gränsvärde. Ett fåtal av lägenheterna i flerfamiljshusen låg fortfarande över gränsvärdet för radon samt att det var för höga radonvärden i vissa av radhusen. Under året har vi fortsatt med insatser i resterande lägenheter i flerfamiljshusen. Vi har även gjort åtgärder i de resterande radhusen för att komma tillrätta med konstaterad markradon.

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 block 1, (Träringen 66–88). Senare kommer motsvarande ombyggnad att ske även i andra block.
- Påbörjad renovering av tvättstugor och torkrum, målning av tak, golv och väggar i källare, klara i början av 2020 i följande hus:
Block 1, Träringen 66–88
Block 3, Träringen 16–30
Block 8, Träringen 55–65
Block 12 Träringen 19–25
Block 15 Träringen 49–53
- Renovering av stödmurar vid radhusens källarentré mot skogen, Träringen 32, 34, 36 och 38 och vid Yoga Nu-lokalen, Träringen 47B. Ny källartrappa vid Träringen 49.
- Förbättring av ventilationen i vissa lokaler utifrån krav vid den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK).
- I syfte att få ner radonhalten i de sista lägenheterna i föreningen installerades mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning med tillhörande rör/kanalsystem i 13 lägenheter under januari 2020. Aggregat placerade ovan spis, med intag via yttervägg och frånluft via befintlig imkanal.
- Festlokalen renoverades. Väggar målades, fondtapet sattes upp, parkettgolv slipades och klinkergolv skurades. Till det kom en mindre ombyggnad av festlokalen.

- Nyplantering av åtta träd och rhododendronbuskar efter det att ett antal träd och buskar tagits bort av olika anledningar utifrån den trädplan som en arboristkonsult tog fram under 2018.
- Spolning och inspektion (filmning) av alla anslutningar från stuprör. Åtgärder mot blockeringar och läckor syftande till att förhindra vattengenomträngning i källare.
- Fem befintliga parkeringsplatser på Stockvagnsgatan gjordes om till besöksplatser.
- Besiktningar för energideklaration genomfördes under hösten för alla våra hus.

Investeringar under året

- Relining av samlingsledning i källarnas bottenplatta, block 1 (Träringen 66-88). Påbörjade under 2019, klar under mars 2020.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens fastigheter har ett fortsatt underhållsbehov och vi kommer därför att under 2020 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.

Föreningen fullföljer planen för renovering av tvättstugorna och uppfräschning av de allmänna utrymmena i källare.

Föreningen har påbörjat en flerårig plan för att skapa mer utrymme för förvaring av cyklar och barnvagnar.

Följande åtgärder planeras under 2020:

- Ombyggnad i källare för att skapa mer utrymme för cyklar och barnvagnar i ett antal block.
- Relining av samlingsledning i källarnas bottenplatta, block 1 (Träringen 66-88), block 3 (Träringen 16-30) och block 9 (Träringen 67-75).
- 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 Yoga Nu, Träringen 47B
- Målning av fönster i block 8, Träringen 55-65.
- Om ekonomin tillåter det under 2020: tak och fasader i ett par block.

Förvaltning

HSB Göteborg biträder vår förening med administrativ förvaltning, teknisk förvaltning, förvaltartjänst och underhållsplanering enligt särskilda avtal. Under 2019 tecknades ett nytt avtal med HSB Göteborg om teknisk förvaltning.

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 livscykeln. 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

Styrelsen har under 2019 huvudsakligen arbetat med två delar som påverkar vår ekonomi. Alla våra lån blev under hösten satta med rörlig ränta och det beslöts då att binda mer än hälften på olika tider då vi kunde få förmånlig ränta på dessa. Detta har minskat kostnaderna för lånen och vi avser att diskutera vidare under början av 2020 om vi skall binda fler av lånen. Vi amorterar två miljoner kronor per år.

Det andra är de stora kostnader vi har för uppvärmningen och vi hoppas att det arbete som vi lagt ut på vår energikonsult skall mynna ut i åtgärder för att begränsa kostnader och ändå kunna värma upp husen till en temperatur som våra boende önskar. Detta kan komma att kräva investeringar som dock skall kunna skrivas av på kort tid och därmed ge oss mer ekonomiskt utrymme att fortsätta underhållet av våra fastigheter.

Månadsavgiften höjs inte 2020 och den höjning av hyran för p-platser och garage som genomförs är för att klara årets utgifter och ta höjd för framtida kostnadsökningar, vi har nu fem år kvar till nästa revidering av tomträttsavgälden.

Vår likviditet är god men kommer att behövas då vi behöver komma ikapp med reliningen av återstående bottenplattor.

W

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	32 175	30 525	30 485	29 771	29 305
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 516	3 078	2 101	2 715	3 307
Balansomslutning, tkr	237 940	238 099	229 361	228 329	228 048
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	803	803	803	787	772
Underhållsfond, tkr	21 350	22 643	20 805	17 772	15 534
Soliditet i %	10	9	5	4	3
Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde	32	41	44	44	56
Belåning kr/m ²	6 356	6 387	6 493	6 575	6 638
Räntekostnad kr/m ²	77	95	128	133	148
Avsättning underhållsfond kr/m ²	67	67	67	92	92

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 083 394	0		1 083 394
Upplåtelseavgifter	14 438 747	0		14 438 747
Fond för yttre underhåll	22 642 593	0	-1 292 555	21 350 038
S:a bundet eget kapital	38 164 734	0	-1 292 555	36 872 179
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-19 167 867	3 077 633	1 292 555	-14 797 679
Årets resultat	3 077 633	-3 077 633	1 516 436	1 516 436
S:a ansamlad vinst/förlust	-16 090 234	0	2 808 991	-13 281 244
S:a eget kapital	22 074 499	0	1 516 436	23 590 935

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 2.165.000 kr samt disposition ur med 3.457.555 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	-14 797 679
Årets resultat	<u>1 516 436</u>
	-13 281 244

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-13 281 244
---------------------	-------------

ku



HSB Brf Björkekärr i Göteborg

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	32 175 119	30 525 343
Summa rörelseintäkter		32 175 119	30 525 343
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-17 396 935	-16 556 814
Underhållskostnader	Not 3	-3 457 555	-332 597
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 319 981	-1 476 548
Personalkostnader	Not 5	-311 798	-318 948
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-5 684 675	-5 684 675
Summa rörelsekostnader		-28 170 943	-24 369 582
Rörelseresultat		4 004 176	6 155 762
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 7	8 637	7 305
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 496 377	-3 085 434
Summa finansiella poster		-2 487 740	-3 078 129
Årets resultat		1 516 436	3 077 633

11

**HSB Brf Björkekärr i Göteborg**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	210 750 464	216 426 599
Inventarier	Not 11	8 543	17 083
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	<u>7 925 391</u>	<u>6 830 211</u>
		218 684 398	223 273 893
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		218 684 898	223 274 393
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	30 997	15 305
Övriga fordringar	Not 15	14 568 050	9 570 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	<u>2 139 911</u>	<u>2 724 150</u>
		16 738 957	12 310 336
Kortfristiga placeringar	Not 17	2 500 000	2 500 000
Kassa och bank		15 782	14 582
Summa omsättningstillgångar		19 254 739	14 824 918
Summa tillgångar		237 939 637	238 099 311

**HSB Brf Björkekärr i Göteborg**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 522 141	15 522 141
Underhållsfond	21 350 038	22 642 593
	<u>36 872 179</u>	<u>38 164 734</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-14 797 679	-19 167 867
Årets resultat	1 516 436	3 077 633
	<u>-13 281 244</u>	<u>-16 090 234</u>
Summa eget kapital	23 590 935	22 074 499
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 204 851 972	206 872 472
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 2 020 500	1 020 500
Leverantörsskulder	2 272 878	3 390 846
Skatteskulder	99 377	87 436
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 118 853	66 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>4 985 122</u>	<u>4 587 167</u>
	9 496 730	9 152 340
Summa skulder	214 348 702	216 024 812
Summa Eget kapital och skulder	237 939 637	238 099 311

14



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%
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 sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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.



HSB Brf Björkekärr i Göteborg

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	26 058 540	25 965 001
Hyror	3 107 672	2 972 609
Elintäkter	1 268 666	1 139 799
Bredbandsintäkter	1 235 903	0
Ovriga intäkter	504 338	447 934
	32 175 119	30 525 343
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 810 199	2 828 884
Reparationer	1 442 005	1 356 844
El	2 181 055	2 320 243
Uppvärmning	4 063 347	4 625 015
Vatten	964 534	906 028
Sophämtning	636 522	627 353
Ovriga avgifter	328 646	322 734
Förvaltningsarvoden	888 593	868 145
Tomträttsavgäld	2 165 604	2 164 740
Övriga driftskostnader	1 916 430	536 828
	17 396 935	16 556 814
Not 3 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	1 909 520	10 755
VVS	76 983	53 388
Byggnad utvändigt	941 921	34 499
Markytor	57 695	144 046
Utrustning	471 436	89 908
	3 457 555	332 597
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	1 139 943	1 074 356
Medlemsavgifter	162 000	161 400
Övriga externa kostnader	18 038	240 792
	1 319 981	1 476 548
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	231 024	224 995
Revisorsarvode	9 660	9 375
Löner och andra ersättningar	9 660	9 375
Sociala kostnader	48 026	62 132
Kurser och konferenser	13 428	13 071
	311 798	318 948
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	5 656 661	5 656 661
Markanläggningar	19 474	19 474
Inventarier	8 540	8 540
	5 684 675	5 684 675
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	8 637	7 305
	8 637	7 305
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 495 725	3 083 655
Räntekostnader kortfristiga skulder	172	319
Övriga finansiella kostnader	480	1 460
	2 496 377	3 085 434
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	1 516 436	3 077 633
Avsättning till underhållsfond	-2 165 000	-2 170 000
Disposition ur underhållsfond	3 457 555	332 597
Resultat efter underhållspåverkan	2 808 990	1 240 230



HSB Brf Björkekärr i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	287 525 918	277 758 606
Årets investeringar	0	9 767 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 525 918	287 525 918
Ingående ackumulerade avskrivningar	-71 333 013	-65 676 352
Årets avskrivningar	-5 656 661	-5 656 661
Utgående avskrivningar	-76 989 674	-71 333 013
Bokfört värde byggnader	210 536 244	216 192 905
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	292 116	292 116
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 116	292 116
Ingående ackumulerade avskrivningar	-58 422	-38 948
Årets avskrivningar	-19 474	-19 474
Utgående avskrivningar	-77 896	-58 422
Bokfört värde markanläggningar	214 220	233 694
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	210 750 464	216 426 599
Taxeringsvärde för Sävenäs 117:1, 117:7, 118:1, 119:1, 120:1, 121:1, 122:1, 123:1		
Byggnad - bostäder	328 568 000	281 968 000
Byggnad - lokaler	9 492 000	8 938 000
	338 060 000	290 906 000
Mark - bostäder	301 000 000	207 200 000
Mark - lokaler	6 348 000	3 341 000
	307 348 000	210 541 000
Taxeringsvärde totalt	645 408 000	501 447 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 259 497	1 259 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 259 497	1 259 497
Ingående avskrivningar	-1 242 415	-1 233 875
Årets avskrivningar	-8 540	-8 540
Utgående avskrivningar	-1 250 955	-1 242 415
Bokfört värde	8 543	17 083



HSB Brf Björkekärr i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ombyggnad ventilation					
Ingående värde	6 830 211	5 420 553			
Årets kostnader	268 611	1 409 658			
Utgående värde	<u>7 098 822</u>	<u>6 830 211</u>			
Projektet beräknas pågå till år 2020 då föreningen har fått anstånd till dess med radonen.					
Relining Block 1, 3, 9 och 13					
Ingående värde	0	0			
Årets kostnader	826 569	0			
Utgående värde	<u>826 569</u>	<u>0</u>			
Projektet beräknas avslutas våren 2020. Föreningen har antagit en offert gällande arbete för 3,7mkr + moms.					
Lokal till lgh Block 8					
Ingående värde	0	416 052			
Årets kostnader	0	2 695 477			
Aktivering kostnad avslutat projekt	0	-3 111 529			
Utgående värde	<u>0</u>	<u>0</u>			
Tak o Fasad Block 2,15 o radhus					
Ingående värde	0	33 399			
Årets kostnader	0	6 622 385			
Aktivering kostnad avslutat projekt	0	-6 655 784			
Utgående värde	<u>0</u>	<u>0</u>			
Totalt pågående nyanläggningar	<u><u>7 925 391</u></u>	<u><u>6 830 211</u></u>			
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 14 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	27 588	15 305			
Övriga kundfordringar	3 409	0			
	<u>30 997</u>	<u>15 305</u>			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	14 534 790	9 539 913			
Skattekonto	33 260	30 968			
	<u>14 568 050</u>	<u>9 570 881</u>			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	1 512 772	2 151 246			
Upplupna intäkter	627 139	572 904			
	<u>2 139 911</u>	<u>2 724 150</u>			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-09-30	2020-03-31	6 mån	0,25%	1 500 000
HSB Göteborg	2019-12-31	2020-06-30	6 mån	0,25%	1 000 000
					<u>2 500 000</u>
Fastränteplaceringar				2 500 000	2 500 000
				<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>

WU



HSB Brf Björkekärr i Göteborg

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788892051	0,915%	2020-03-04	93 622 472	1 020 500
Nordea	39788934153	0,67%	2023-10-18	40 000 000	0
Nordea	39788934161	1,09%	2027-10-20	40 000 000	1 000 000
Nordea	39788934404	0,396%	2020-10-19	33 250 000	0
				206 872 472	2 020 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

204 851 972

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

196 769 972

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

222 847 000

222 847 000

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

2 020 500**1 020 500****Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdesskatt

55 853

3 391

Övriga kortfristiga skulder

63 000

63 000

118 853**66 391****Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

236 722

383 535

Övriga upplupna kostnader

2 043 715

1 634 811

Förutbetalda hyror och avgifter

2 704 685

2 568 821

4 985 122**4 587 167**Göteborg 20/4 2020

 Anna Forsberg


 Christer Thomsen


 David Borgström


 Gustav Sjöbratt


 Hannes Nyberg


 Hans Broberg


 Jan Elverdam


 Rolf Svensson
Vår revisionsberättelse har 22/4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Axel Carlsson
 Av föreningen vald revisor


 Magnus Emilsson
 BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Björkekärr i Göteborg för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisions sed i Sverige. Revisornas 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 revisors sed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Björkekärr i Göteborg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 22 / 4 2020



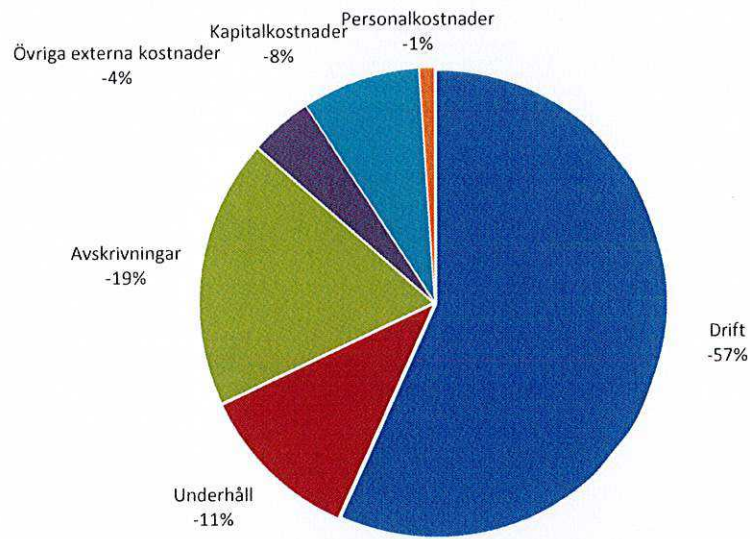
Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Axel Carlsson
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

