



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Björkekärr



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Björkekärr i Göteborg

2021-01-01 – 2021-12-31

Styrelsen för

HSB Bostadsrättsförening

Björkekärr i Göteborg

757200–9053

får härmed avge redovisning för föreningens

verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31



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? Kontakta styrelsen så får du hjälp.

Föreningsstämma

Till följd av de restriktioner som gällde med anledning av Corona-19-pandemin genomfördes ordinarie föreningsstämma den 10 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 under de två år där stämma genomfördes genom poströstning togs upp på en extra stämma 28 oktober som kunde genomföras med ett sedvanligt möte med deltagande medlemmar samlade.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Rolf Svensson, ordförande

Hella Nordström, vice ordförande

Folke Bohlin, sekreterare

Hans Broberg, ekonomiansvarig

Hannes Nyberg, ledamot

Love Gunnarsson, ledamot

Josefin Svendsen, 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 Hans Broberg, Hella Nordström, Love Gunnarsson och Josefin Svendsen.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Rolf Svensson, Hans Broberg, Hella Nordström och Folke Bohlin, 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-föreningens fullmäktige har varit Rolf Svensson och Hans Broberg 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 681 medlemmar samt vid årets slut 684 medlemmar och 519 lägenheter. Dessutom tillkommer HSB Göteborg med en andel. Tillkommande medlemmar under året har varit 50 samt avgående 47.

Under verksamhetsåret har 39 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 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, två gästlägenheter samt 16 butiker och andra lokaler som hyrs ut, förutom egen expeditionslokal 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, varav tio med laddboxar för elbil, några större förråd samt ett antal extra källarskrubbar.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Moderna Försäkringar.

Viktiga händelser under året

Vi höjde månadsavgifterna med 1 procent från och med 2021-04-01 för att ta höjd för förväntad kostnadsutveckling. Beslut är fattat om att avgiften höjs med 2 procent från och med 2022-04-01.

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

I februari 2021 avslutade Miljöförvaltningen ärendet om förhöjda radonhalter i ett antal lägenheter eftersom föreningen i stort hade kommit tillräta med problemet. Föreningen är skyldig att tillse att alla lägenheter klarar gränsvärdet, även om någon ytterligare redovisning till inte Miljöförvaltningen krävs.

När ärendet avslutades pågick radonmätningar efter åtgärder som genomfördes 2020. Resultaten visade att alla berörda lägenheter med god marginal var godkända. En gästlägenhet som mättes samtidigt befanns ha förhöjd radonhalt och den försågs under sommaren 2021 med utökad ventilation och en ny mätning skall göras där.

Vidare hade en medlem själv gjort en radonmätning som visade på förhöjd radonhalt. Lägenheten hade tidigare mätts med godkänt resultat. Ytterligare en mätning görs därför i denna lägenhet.

Slutligen måste nya radonmätningar göras i block 8 efter den fönsterreovering som genomförs där.

Utförda reparations- och underhållsarbeten

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

- Installation av nytt system för portlås och porttelefoner i samtliga entrédörrar.
- Renovering av tak och fasader på:
Block 8, Träringen 55–65
Block 5A, Stockvagnsgatan 1A-H
Block 5C, Träringen 34A-H
Vi bytte takpannor, läckt och papp, satte dit ny plåt bl.a. rännor och stuprör, vi målade fönster utvändigt, nya tegelfogar på fasaden samt målade vita ytor och lackar ytterdörrarna i flerfamiljshusen.
- Renovering av fönster i block 8, Träringen 55–65.
Våra fönster är från 50-talet och var från början av mycket god kvalitet. De renoverades på 1990-talet, därefter har utvändig målning genomförts. Så småningom kommer mer omfattande åtgärder att behöva vidtas och bedömningen är att de fortfarande har friskt virke i bågarna och att det bör kunna gå att renovera fönstren en gång till.

Vi startade under året ett test i block 8 (Träringen 55–65) och låter renovera samtliga fönster i den byggnaden för att se hur bra resultatet blir och vad det kommer att kosta. Därefter tar vi ställning till hur vi går vidare, kommer vi att renovera eller satsar vi på nya fönster.

Renoveringen startade under sommaren 2021 och slutförs under våren 2022.

- Målning av en utsatt fasad på block 4, fastighetsskötarens 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

Nyinvestering under 2021

- Installation av tio laddplatser för elbilar på parkeringsplatser.
- Installation av inomhusgivare i alla lägenheter, vilka mäter temperaturen i lägenheten.

Energianalys

Vi lät under året genomföra en energianalys i syfte att få en bild av vilka åtgärder som kan få störst effekt på energianvändning och kostnader kopplat till detta. Analysen genomfördes av energiexperter från HSB Göteborg. Resultatet blev ett antal åtgärdsförslag som energiexperterna rekommenderar föreningen att gå vidare med för att öka energieffektiviteten i våra fastigheter.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens fastigheter har ett fortsatt underhållsbehov och vi kommer därför att under 2022 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. Under de kommande åren förväntar vi en utbyggnad av laddplatser, styrd av medlemmarnas efterfrågan. Det innebär ytterligare laddplatser i anslutning till parkeringsplatser, men även laddboxar i förhyrda garage och i de garage som ingår i radhusens bostadsrätter.

Bostadssektorn står för en mycket stor del av Sveriges energianvändning och koldioxidutsläpp. Som ansvarsfull fastighetsägare måste vi verka för större hållbarhet och en bättre miljö. Därför är det viktigt att arbeta för en sänkt energianvändning.

Arbetet med att ta fram åtgärder för att minska energiförbrukningen kommer att fortsätta under 2022. En sammanfattande bedömning i energianalysen 2021 var att förbrukning och kostnader för el, värme och vatten är högre i Brf Björkekärr jämfört med svenskt bostadsgenomsnitt. I ett några block var det en extra hög förbrukning. Det kommer in många felanmälningar från medlemmar kopplade till energiområdet. Åtgärdsförslagen i analysen syftar till att komma tillrätta med detta och vi arbetar utifrån en lista med prioriteringar där de åtgärder som är lättast att genomföra, ger hög energibesparing och kortaste pay-off-tid prioriteras högst.

Följande underhållsåtgärder planeras under 2022

- OVK, obligatorisk ventilationskontroll i flerfamiljshusen.
- Digitalt bokningssystem för gästlägenheter och festlokal, på sikt också för tvättstugor.
- Tak och fasader block 10. På bostadsdelen byte av takpannor, läckt och papp, ny plåt bl.a. rännor och stuprör, nya tegelfogar på fasaden samt målning vita ytor och lackning ytterdörrar, på butikdelen ny takbeläggning samt renovering av befintlig takavrinning i koppar.
- Dränering där vatten tränger in i vissa källare i block 5 (radhusen)
- Målning av vita partier på fasaden block 1, 6 och 7

Följande energiåtgärder planeras under 2022

- Injustering av värmesystemet
- Tilläggsisolering vindar
- Installation av solceller på block 10, om vi får bygglov för det.
- Koppla upp och optimera ventilationssystemet med FTX som tillhör konditori, pizzeria och frukthandel.

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 under en del av året. Andra sätt att ha kontakt med dessa instanser användes, såsom telefonsamtal, e-post och ut- och inlämning av nycklar via brevinkast.

Föreningen har även under 2021 efterskönt delar av hyran för några lokalhyresgäster vars verksamheter varit hårt drabbade av Covid-19-pandemin. Omfattningen har varit halva hyran under kvartal 1 för två hyresgäster, och under kvartal 2–4 för en hyresgäst. Föreningen ansökte om och fick statligt bidrag för hälften av de efterskönta hyrorna för kvartal 1–3. För kvartal 4 fanns inget bidrag att söka.

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 helt 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

Bostadsrättsföreningens ekonomi är god, men prishöjningar på el, värme, sopor m.m. ökar kostnaderna. Räntekostnaden på lånen är fortsatt låg.

Det som i framtiden kommer att påverka föreningens ekonomi är nya taxeringsvärden under 2022, som framför allt blir styrande för nivån på tomträttsavgälden från 2025.

Arbetet med uppvärmningskostnaderna har fortsatt, men ännu inte resulterat i någon sänkning.

Den avgiftshöjning som sker från och med den första april 2022 gör det möjligt att fortsätta med renovering av tak och fasader, vilket förhoppningsvis är klart till 2025.

Lånen amorteras med drygt två miljoner kronor per år och vinsten blev för år 2021 knappt två miljoner kronor och båda dessa tal påverkar nyckeltalen positivt.

FLERÅRSÖVERSIKT

| tkr | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, tkr | 32 440 | 32 182 | 32 175 | 30 525 | 30 485 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 793 | 2 227 | 1 516 | 3 078 | 2 101 |
| Balansomslutning, tkr | 239 433 | 238 731 | 237 940 | 238 099 | 229 361 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm | 811 | 803 | 803 | 803 | 803 |
| Underhållsfond, tkr | 18 895 | 19 212 | 21 350 | 22 643 | 20 805 |
| Soliditet i % | 12 | 11 | 10 | 9 | 5 |
| Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde byggnader | 58 | 61 | 61 | 71 | 77 |
| Belåning kr/m ² | 6 231 | 6 293 | 6 356 | 6 387 | 6 493 |
| Räntekostnad kr/m ² | 39 | 46 | 77 | 95 | 128 |
| Reservering underhållsfond kr/m ² | 66 | 66 | 67 | 67 | 67 |

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 | 19 211 584 | 0 | -316 933 | 18 894 651 |
| S:a bundet eget kapital | 34 733 725 | 0 | -316 933 | 34 416 792 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -11 142 790 | 2 227 031 | 316 933 | -8 598 826 |
| Årets resultat | 2 227 031 | -2 227 031 | 1 792 724 | 1 792 724 |
| S:a ansamlad vinst/förlust | -8 915 759 | 0 | 2 109 657 | -6 806 101 |
| S:a eget kapital | 25 817 966 | 0 | 1 792 724 | 27 610 691 |

*under året har reservering till underhållsfond gjorts med 2.160.000 kr samt disposition ur med 2.476.933kr.

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 reservering till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | -8 598 826 |
| Årets resultat | <u>1 792 724</u> |
| | -6 806 101 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -6 806 101 |
|---------------------|------------|

| Resultaträkning | | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|--------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 32 440 067 | 32 182 064 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 99 131 | 14 183 |
| Summa rörelseintäkter | | 32 539 198 | 32 196 247 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -18 880 775 | -16 677 673 |
| Underhållskostnader | Not 4 | -2 476 933 | -4 298 454 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -1 368 038 | -1 348 153 |
| Personalkostnader | Not 6 | -351 665 | -354 099 |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7 | -6 398 512 | -5 814 872 |
| Summa rörelsekostnader | | -29 475 923 | -28 493 251 |
| Rörelseresultat | | 3 063 274 | 3 702 996 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 7 679 | 8 479 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -1 278 229 | -1 484 443 |
| Summa finansiella poster | | -1 270 550 | -1 475 964 |
| Årets resultat | Not 10 | 1 792 724 | 2 227 031 |

| Balansräkning | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------------|--------------------|
| Tillgångar | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Byggnader och mark | Not 11 224 419 381 | 210 151 876 |
| Inventarier | Not 12 0 | 0 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | Not 13 <u>928 838</u> | <u>8 963 260</u> |
| | 225 348 219 | 219 115 136 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 14 <u>500</u> | <u>500</u> |
| | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | 225 348 719 | 219 115 636 |
| Omsättningstillgångar | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Kundfordringar | Not 15 31 327 | 146 462 |
| Övriga fordringar | Not 16 8 613 029 | 14 110 913 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 <u>2 920 927</u> | <u>2 838 938</u> |
| | 11 565 284 | 17 096 313 |
| Kortfristiga placeringar | Not 18 2 500 000 | 2 500 000 |
| Kassa och bank | 18 782 | 18 782 |
| Summa omsättningstillgångar | 14 084 065 | 19 615 094 |
| Summa tillgångar | 239 432 784 | 238 730 731 |

| Balansräkning | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 15 522 141 | 15 522 141 |
| Underhållsfond | 18 894 651 | 19 211 584 |
| | <u>34 416 792</u> | <u>34 733 725</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -8 598 826 | -11 142 790 |
| Årets resultat | 1 792 724 | 2 227 031 |
| | <u>-6 806 101</u> | <u>-8 915 759</u> |
| Summa eget kapital | 27 610 691 | 25 817 966 |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 19 118 964 154 | 120 474 406 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 83 867 311 | 84 377 563 |
| Leverantörsskulder | 3 666 087 | 3 659 556 |
| Skatteskulder | 85 927 | 107 195 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 20 56 808 | 108 270 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 5 181 806 | 4 185 774 |
| | <u>92 857 939</u> | <u>92 438 358</u> |
| Summa skulder | 211 822 093 | 212 912 764 |
| Summa Eget kapital och skulder | 239 432 784 | 238 730 731 |

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).

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 Styr & 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% |
| Tak & Fasad 5A, 5C & 8 | 2,50% |
| Passagesystem | 6,67% |
| Ombyggnad Ventilation/Radon | 2,50% |
| Gräsarmering | 6,67% |
| Laddstolpar 10st P-plats | 10,00% |

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. Reservering 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.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

| Noter | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 26 254 305 | 26 058 540 |
| Hyror | 3 308 227 | 3 361 979 |
| Elintäkter | 1 111 850 | 988 167 |
| Bredbandsintäkter | 1 236 984 | 1 238 576 |
| Övriga intäkter | 528 701 | 534 802 |
| | 32 440 067 | 32 182 064 |
| Not 2 Övriga rörelseintäkter | | |
| Försäkringsersättning | 99 131 | 14 183 |
| Not 3 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 3 139 294 | 2 905 593 |
| Reparationer | 1 648 233 | 963 913 |
| El | 2 075 687 | 2 004 091 |
| Uppvärmning | 4 717 173 | 3 784 322 |
| Vatten | 1 116 987 | 1 040 598 |
| Sophämtning | 679 259 | 666 516 |
| Övriga avgifter | 1 489 810 | 1 568 196 |
| Förvaltningsarvoden | 1 100 599 | 906 634 |
| Tomträttsavgäld | 2 176 120 | 2 166 259 |
| Övriga driftskostnader | 737 612 | 671 551 |
| | 18 880 775 | 16 677 673 |
| Not 4 Underhållskostnader | | |
| Byggnad invändigt | 0 | 3 107 616 |
| VVS | 0 | 16 889 |
| Byggnad utvändigt | 2 418 055 | 519 671 |
| Utrustning | 58 878 | 654 277 |
| | 2 476 933 | 4 298 454 |
| Not 5 Övriga externa kostnader | | |
| Fastighetsskatt | 1 198 221 | 1 176 851 |
| Medlemsavgifter | 165 000 | 165 000 |
| Övriga externa kostnader | 4 817 | 6 302 |
| | 1 368 038 | 1 348 153 |
| Not 6 Personalkostnader | | |
| Förtroendevalda och medlemmar | | |
| Styrelsearvode | 248 930 | 226 986 |
| Revisorsarvode | 9 889 | 9 686 |
| Löner och andra ersättningar | 37 964 | 64 336 |
| Sociala kostnader | 49 726 | 53 091 |
| Kurser och konferenser | 5 156 | 0 |
| | 351 665 | 354 099 |
| Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och ombyggnader | 6 369 323 | 5 786 855 |
| Markanläggningar | 29 189 | 19 474 |
| Inventarier | 0 | 8 543 |
| | 6 398 512 | 5 814 872 |
| Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Övriga ränteintäkter | 7 679 | 8 479 |
| | 7 679 | 8 479 |
| Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 1 277 469 | 1 481 252 |
| Räntekostnader kortfristiga skulder | 0 | 651 |
| Övriga finansiella kostnader | 760 | 2 540 |
| | 1 278 229 | 1 484 443 |
| Not 10 Årets resultat | | |
| Redovisat resultat | 1 792 724 | 2 227 031 |
| Reservering till underhållsfond | -2 160 000 | -2 160 000 |
| Disposition ur underhållsfond | 2 476 933 | 4 298 454 |
| Resultat efter underhållspåverkan | 2 109 657 | 4 365 485 |

| Noter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Not 11 Byggnader och mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 292 733 659 | 287 525 918 |
| Årets investeringar | 20 568 866 | 5 207 741 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 313 302 525 | 292 733 659 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -82 776 529 | -76 989 674 |
| Årets avskrivningar | -6 369 323 | -5 786 855 |
| Utgående avskrivningar | -89 145 852 | -82 776 529 |
| Bokfört värde byggnader | 224 156 673 | 209 957 130 |
| Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 292 116 | 292 116 |
| Årets investeringar | 97 151 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 389 267 | 292 116 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -97 370 | -77 896 |
| Årets avskrivningar | -29 189 | -19 474 |
| Utgående avskrivningar | -126 559 | -97 370 |
| Bokfört värde markanläggningar | 262 708 | 194 746 |
| Bokfört värde mark | 0 | 0 |
| Bokfört värde byggnader och mark | 224 419 381 | 210 151 876 |
| Taxeringsvärde för Sävenäs 117:1, 117:7, 118:1, 119:1, 120:1, 121:1, 122:1, 123:1 | | |
| Byggnad - bostäder | 341 456 000 | 328 568 000 |
| Byggnad - lokaler | 9 492 000 | 9 492 000 |
| | 350 948 000 | 338 060 000 |
| Mark - bostäder | 321 400 000 | 301 000 000 |
| Mark - lokaler | 6 348 000 | 6 348 000 |
| | 327 748 000 | 307 348 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 678 696 000 | 645 408 000 |
| Ställda säkerheter: | | |
| Fastighetsinteckningar | 222 847 000 | 222 847 000 |
| Not 12 Inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 259 497 | 1 259 497 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 259 497 | 1 259 497 |
| Ingående avskrivningar | -1 259 497 | -1 250 955 |
| Årets avskrivningar | 0 | -8 543 |
| Utgående avskrivningar | -1 259 497 | -1 259 497 |
| Bokfört värde | 0 | 0 |

| Noter | 2021-12-31 | 2020-12-31 | | | |
|--|------------------|-------------------|--------|-------|------------------|
| Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott | | | | | |
| Ombyggnad ventilation/Radon | | | | | |
| Ingående värde | 8 917 561 | 7 098 822 | | | |
| Årets kostnader | 178 725 | 1 818 739 | | | |
| Aktivering kostnad avslutat projekt | -9 096 286 | 0 | | | |
| Utgående värde | 0 | 8 917 561 | | | |
| Tak och Fasad Block 5A, 5C och 8 | | | | | |
| Ingående värde | 45 700 | 45 700 | | | |
| Årets kostnader | 9 788 973 | 0 | | | |
| Aktivering kostnad avslutat projekt | -9 834 673 | 0 | | | |
| Utgående värde | 0 | 45 700 | | | |
| Passagesystem | | | | | |
| Ingående värde | 0 | 0 | | | |
| Årets kostnader | 1 637 907 | 0 | | | |
| Aktivering kostnad avslutat projekt | -1 637 907 | 0 | | | |
| Utgående värde | 0 | 0 | | | |
| Laddstolpar 10st p-plats | | | | | |
| Ingående värde | 0 | 0 | | | |
| Årets kostnader | 189 651 | 0 | | | |
| Bidrag Naturvårdsverket Klimatklivet | -92 500 | 0 | | | |
| Aktivering kostnad avslutat projekt | -97 151 | 0 | | | |
| Utgående värde | 0 | 0 | | | |
| Inomhusgivare | | | | | |
| Ingående värde | 0 | 0 | | | |
| Årets kostnader | 928 838 | 0 | | | |
| Utgående värde | 928 838 | 0 | | | |
| Projektet beräknas pågå till år 2022. | | | | | |
| Totalt pågående nyanläggningar | 928 838 | 8 963 260 | | | |
| Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | | | | |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för. | 500 | 500 | | | |
| Not 15 Kundfordringar | | | | | |
| Hyses och avgiftsfordringar | 27 927 | 146 462 | | | |
| Övriga kundfordringar | 3 400 | 0 | | | |
| | 31 327 | 146 462 | | | |
| Not 16 Övriga fordringar | | | | | |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för. | 8 572 076 | 14 076 628 | | | |
| Skattekonto | 40 953 | 33 685 | | | |
| Övrigt | 0 | 600 | | | |
| | 8 613 029 | 14 110 913 | | | |
| Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 2 275 380 | 2 217 423 | | | |
| Upplupna intäkter | 645 547 | 621 515 | | | |
| | 2 920 927 | 2 838 938 | | | |
| Not 18 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Placeringstyp | Startdatum | Oms. datum | Löptid | Ränta | Belopp |
| HSB Göteborg HSB | 2021-09-30 | 2022-03-30 | 6 mån | 0,25% | 1 500 000 |
| HSB Göteborg HSB | 2021-12-30 | 2022-06-30 | 6 mån | 0,25% | 1 000 000 |
| | | | | | 2 500 000 |
| Fastränteplaceringar | | | | | 2 500 000 |
| | | | | | 2 500 000 |

Noter **2021-12-31** **2020-12-31****Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|-----------------|-------------|--------|------------|-------------|-------------------------|
| *Nordea Hypotek | 39758228641 | 0,314% | 2022-10-18 | 33 250 000 | 0 |
| Nordea Hypotek | 39788934153 | 0,67% | 2023-10-18 | 40 000 000 | 0 |
| Nordea Hypotek | 39788934161 | 1,09% | 2027-10-20 | 38 000 000 | 1 000 000 |
| Nordea Hypotek | 39788969992 | 0,65% | 2024-02-21 | 42 474 406 | 510 252 |
| *Nordea Hypotek | 39798268385 | 0,285% | 2022-03-04 | 49 107 059 | 510 252 |
| | | | | 202 831 465 | 2 020 504 |

Nästa års amortering beräknas uppgå till 2 020 504
 *Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld 81 846 807
 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 83 867 311

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **118 964 154**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 192 728 945

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Källskatt | 0 | 5 809 |
| Arbetsgivaravgifter | 0 | 5 400 |
| Mervärdesskatt | 16 808 | 57 061 |
| Övriga kortfristiga skulder | 40 000 | 40 000 |
| | 56 808 | 108 270 |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 191 417 | 205 336 |
| Övriga upplupna kostnader | 2 245 213 | 1 267 286 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 2 745 176 | 2 713 152 |
| Övriga förutbetalda intäkter | 0 | 0 |
| | 5 181 806 | 4 185 774 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Folke Bohlin

Hannes Nyberg

Hans Broberg

Hella Nordström

Jan Elverdam

Josefin Svendsen

Love Gunnarsson

Rolf Svensson

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

Axel 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 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Björkekärr i Göteborg för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Axel Carlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Brf Björkekärr i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLF SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-30 kl. 10:19:37



FOLKE BOHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-01 kl. 13:08:23



HANNES NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-30 kl. 14:19:26



HELLA NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-01 kl. 11:40:24



JAN ELVERDAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 11:26:52



HANS BROBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-30 kl. 15:20:14



LOVE GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-01 kl. 11:31:03



JOSEFIN SVENDSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-01 kl. 12:38:23



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 08:46:10



AXEL CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-01 kl. 15:22:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Björkekärr i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 08:47:07



AXEL CARLSSON

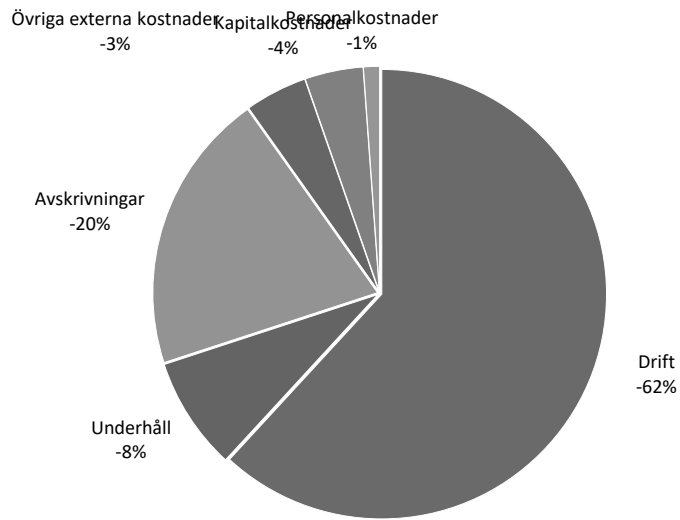
Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 08:03:33





Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

