



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 242 kr/kvm	 Investeringsbehov 232 kr/kvm	 Skuldsättning 5 345 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 215 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 940 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Björkekärr i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
242 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Vårt sparande är tillfredställande i förhållande till våra underhållsbehov.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
232 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar utifrån en underhållsplan som vi får hjälp med av HSB. Vårt sparande är tillräckligt för vårt långsiktiga underhållsbehov.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
5 345 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Vi amorterar på våra lån och har inte för avsikt att låna mer.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
6 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

Denna nivå går att hantera. När räntorna gått ner, vilket vi tror sker under 2024 och 2025 kommer vi att binda de olika lånen med olika långa löptider.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
215 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

Styrelsen har under flera år arbetat med att få den under kontroll.

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Ja

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

Priset på friköpande av tomterna blir orimligt högt. Vi får en ny tomträttsavgäld 2025 som kommer att påverka föreningens ekonomi negativt.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
940 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

### Styrelsens kommentar

---

Denna påverkas av flera yttre faktorer som vi inte kan göra något åt men styrelsen arbetar med övriga kostnader för att hålla ökningarna rimliga.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Björkekärr i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9053 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Sävenäs 117:1	Göteborgs Kommun	10 år	2025-04-26	1956
Sävenäs 117:7	Göteborgs Kommun	10 år	2025-04-26	1956
Sävenäs 118:1	Göteborgs Kommun	10 år	2025-07-05	1956
Sävenäs 119:1	Göteborgs Kommun	10 år	2025-07-05	1956
Sävenäs 120:1	Göteborgs Kommun	10 år	2025-04-26	1956
Sävenäs 121:1	Göteborgs Kommun	10 år	2025-07-05	1957
Sävenäs 122:1	Göteborgs Kommun	10 år	2025-07-05	1956
Sävenäs 123:1	Göteborgs Kommun	10 år	2025-11-29	1956

### Totalt 8 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
519	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	32549
20	lokaler (hyresrätt)	1849
156	garageplatser	2793
217	p-platser	0
<b>Totalt 912 objekt</b>		<b>37191</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 252 st 2 rok, 141 st 3 rok, 79 st 4 rok, 20 st 5 rok.



**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Sävenäs GA:14	G:A			Tillfart

**Totalt 1 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Rolf Svensson	Ordförande	2015-06-10
Pavle Spasevski	Ledamot	2023-05-28
Folke Bohlin	Ledamot	2021-06-24
Jan Elverdam	Ledamot	2016-06-17
Hans Broberg	Ledamot	2016-06-17
Hella Nordström	Ledamot	2020-07-03
Josefin Svendsen	Ledamot	2021-06-24
Hannes Nyberg	Ledamot	2019-05-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Broberg, Hella Nordström, Josefin Svendsen samt Pavle Spasevski.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rolf Svensson, Folke Bohlin, Hans Broberg och Hella Nordström.

Revisorer har varit: Axel Carlsson med Karin Walter som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sofia Sabel (sammankallande), Per Wallenius samt Håkan Sönnergren, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-05. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. Ärende på stämman var beslut om nya stadgar. Beslut 1 av 2.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-04-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-22.





Vi höjde månadsavgifterna med 7 procent från och med 2023-04-01 för att ta höjd för förväntad kostnadsutveckling, främst en kraftig ökning av räntekostnaderna samt att inflationen medfört ökade kostnader för reparationer, taxor och fastighetskötsel.

Beslut är fattat om att avgiften höjs med 10 procent från och med 2024-04-01. Skälen till att vi åter igen höjer avgiften kraftigt är betydligt högre kostnader för räntor än tidigare, taxorna för fjärrvärme, samt vatten och avlopp höjs rejält under 2024, från och med år 2025 höjs våra tomträttsavgälder med över 2 miljoner kr per år, i övrigt drabbas vi av kostnadsökningar generellt på grund av den ökade inflationen. Till det kommer att vi varje år måste ha ett sparande för att ha pengar till det ständiga behovet av underhåll av våra fastigheter.

Föreningen har tidigare kommit tillräta med de förhöjda radonvärdena, men nya radonmätningar gjordes i block 8 efter den fönsterrenovering som genomfördes där. Som förväntat blev resultatet ökade radonvärden i några lägenheter och åtgärder för att komma till rätta med det genomfördes under året.

Vi fortsätter utveckla trädgårdens skötsel ur ett ekologiskt perspektiv. Vi har planterat nya träd och buskar samt beskär dem vid behov. Vi har tidigare anlagt fyra mindre ängsplättar och en sandbädd för vildbin i syfte samt att öka den biologiska mångfalden. Vi hoppas att medlemmarna på några års sikt ska ha en mera diversifierad, blomrik, fågelrik och insektsrik miljö att vistas i.

I vår nya solcellsanläggning i block 10 startade produktionen av el under september 2023. Det är ännu för tidigt att utvärdera hur mycket elenergi som produceras eftersom anläggningen hittills mest varit i drift under den mörka årstiden.

En söndag i september genomfördes en välbesökt familjedag i ett samarbete med HSB Göteborg, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling. Där fanns hoppborgar för barnen, loppis tävlingar och grillad korv.

Extra stämma hölls den 5 oktober med ett första beslut om nya stadgar. Ändringar i stadgan kräver beslut på två stämmor, varför frågan återkommer på årsstämman 2024.

En egen cykelverkstad har öppnat, som är tillgänglig för alla Brf Björkekärrens medlemmar.

Föreningens gruppanslutningsavtal med Telenor för bredband, TV och telefoni löpte ut under året. Efter att ha inhämtat offerter från flera leverantörer tecknade styrelsen ett nytt femårigt avtal med Telenor. Det nya avtalet innebar att hastigheten höjdes, priset sänktes och att medlemmar kunde byta till en ny en ny bättre router.

Styrelsen antog under året nya ordnings- och trivselregler för Brf Björkekärr. Medlemmarna har ansvaret för att alla som bor i medlemmens lägenhet följer föreningens ordningsregler och stadgar.

Under året genomfördes en omfattande kartläggning syftande till att se om det fanns otillåtna uthyrningar i andra hand av lägenheter. Kartläggningen visade att sådana otillåtna uthyrningar förekom, men i ytterst ringa omfattning.

### Utförda reparations- och underhållsarbeten

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

Renovering av tak och fasader i block 10. På bostadsdelen byte av takpannor, läkt och papp, ny plåt bl.a. rännor och stuprör, nya tegelfogar på fasaden samt målning av fönster och vita ytor på fasaden samt lackning av ytterdörrar. På butiksdelen ny takbeläggning samt ny takavrinning i samma utseende som den befintliga i koppar.

Målning av utsidan av fönster samt ljusa partier på fasaden i block 6.

Ombyggnad av ventilationen i Coops butik så att anläggningen uppfyller kraven i OVK. Vid senaste OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) för lokaler fick föreningen allvarliga anmärkningar där man i princip dömde ut anläggningen som klart undermålig. Åtgärderna tar till vara på butikens värme från kylanläggning samt innebär förberedelser för att kunna installera vätskekopplad värmeåtervinning i framtiden allt med en tydlig energibesparing.

Belysningsarmaturer i källare och trappuppgångar har inventerats. Ett stort antal fungerar dåligt eller inte alls. Arbetet har påbörjats ned att successivt ersätta dessa armaturer med nya och bättre fungerande, bland annat när det gäller rörelsesensorer. Lysrör har fasats ut, därför har föreningen köpt in ett antal som beräknas räcka ett par år framåt, vilket ger rådrum för att få fram bra ersättningslösningar.

### Nyinvesteringar under 2023

I anslutning till takreovering installerades solceller på block 10. Föreningen har IMD (individuell mätning och debitering) för elanvändningen. Det ger goda förutsättningar att använda egenproducerad el och endast sälja en mindre del till eldistributören, vilket ger god lönsamhet för anläggningen.

Föreningen installerade en hjärtstartare, placerad utanför styrelseexpeditionen vid Trätorget.

Ett nytt digitalt bokningssystem för gästlägenheter, festlokal och grovtvättstuga är i drift från och med februari 2023.

### Förväntad framtida utveckling

Föreningens fastigheter har ett fortsatt underhållsbehov och vi kommer därför att under 2024 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. Dessa reparationer 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. Takten i underhållet är i genomsnitt ett hus per år.

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 de kommande åren.

### Följande underhållsåtgärder och nyinvesteringar planeras under 2024

Målning fönster samt ljusa partier på fasader och runt balkonger på block 7 och 1.

Målning av fönster och runt balkonger på block 3.

Byte av garageportar, lagning av puts och målning av väggar till garagen, block 5, radhusen.

Målning av smidesräcken utomhus i hela föreningen

Målning av förrådsdörrar block 1, 3 och 7

Lagning och målning av garageport block 10, 11, 12 och fristående vid block 6

Lagning och lackning av entrédörrar i hela föreningen

Målning av skärmtak vid entréerna block 1,3 och 7.

### Följande underhållsåtgärder planeras under åren 2025–2027

Tak och fasader block 12 och 13

Solcellsanläggning (investering) block 12 och 13

Stampolning i hela föreningen

Tak och fasader block 14 och 15

Solcellsanläggning (investering) block 14



### Allmänt ekonomin

Föreningens policy är att årsavgiften för medlemmens bostad realt skall täcka alla kostnader över hela livscykeln. Detta innebär att medlemmen 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

Vår förenings ekonomi präglades under 2023 av samma saker som samhället i övrigt det vill säga Riksbankens räntehöjningar och den kraftiga inflation som påverkat alla priser.

Vi har kunnat genomföra renoveringar och reparationer i den omfattning vi önskat men 2024 kommer vi endast att genomföra mindre arbeten.

Det som påverkat oss mest negativt under året är bundna lån som löpt ut och där vi nu betalar rörlig ränta samt de under hösten aviserade prishöjningarna inför 2024 som gjort att styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 10 procent. Detta avser kostnadshöjningar på allt det vi måste betala för och inte kan skära bort men där styrelsen försöker lindra effekterna långsiktigt med till exempel våra nya solpaneler.

Det är allas förhoppning att Riksbanken sänker räntan under 2024 men vi kommer att få nya taxeringsvärden på flerfamiljshusen under året som i sin tur påverkar tomträttsavgälden 2025.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 42 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 687 och under året har det tillkommit 42 och avgått 47 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 682.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	242	320	310	359	310
Skuldsättning, kr/kvm	5 345	5 838	5 897	5 955	6 014
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 107	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	215	217	230	199	210
Årsavgifter, kr/kvm	940	821	807	801	801
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	934	971	946	936	935
Nettoomsättning, tkr	34 705	33 071	32 440	32 182	32 175
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 098	386	1 793	2 227	1 516
Soliditet, %	12	12	12	11	10

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

År 2023 beräknas även garageytan in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal för Sparande, Skuldsättning, Energikostnad samt Totala intäkter där formeln för nyckeltalet beräknas med föreningens totala yta. Värdena för dessa nyckeltal har på grund av detta kommit att bli ca 8 % lägre 2023 i jämförelse med tidigare års beräkningar.

Två nya nyckeltal har tillkommit i år. Nyckeltalen Skuldsättning bostadsrättsyta samt Årsavgifter/totala intäkter. Föreningen har inget krav på att lämna nyckeltalen för åren 2019-2022. Därav summa 0.

Sparande är lägre 2023 eftersom räntekostnaden ökat med 2 mkr i kombination med att sparande nu fördelas på en ökad totalyta.

Soliditeten är svagt ökande både år 2022 och 2023 vilket inte framgår eftersom nyckeltalen är avrundade till heltal.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift 2023 ingår även årsavgift elintäkter samt årsavgift informationsöverföring.

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

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 083 394	0	0	1 083 394
Upplåtelseavgifter, kr	14 438 747	0	0	14 438 747
Underhållsfond, kr	16 882 143	0	950 898	17 833 041
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>32 404 284</b>	<b>0</b>	<b>950 898</b>	<b>33 355 182</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-4 793 593	385 734	-950 898	-5 358 758
Årets resultat, kr	385 734	-385 734	1 098 114	1 098 114
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 407 859</b>	<b>0</b>	<b>147 216</b>	<b>-4 260 644</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>27 996 425</b>	<b>0</b>	<b>1 098 114</b>	<b>29 094 538</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 160 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 209 102 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 407 860
Årets resultat, kr	1 098 114
Reservation till underhållsfond, kr	-2 160 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 209 102
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 260 644</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 260 644</b>

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

		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	34 704 943	33 071 110
Övriga rörelseintäkter	Not 2	39 348	319 370
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>34 744 291</b>	<b>33 390 480</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-19 392 506	-18 813 319
Underhållskostnader	Not 4	-1 209 102	-4 172 508
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 479 274	-1 429 394
Personalkostnader	Not 6	-368 971	-359 360
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-6 690 451	-6 459 697
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-29 140 304</b>	<b>-31 234 279</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 603 987</b>	<b>2 156 201</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	89 618	21 964
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 595 492	-1 792 432
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 505 873</b>	<b>-1 770 467</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>1 098 114</b>	<b>385 734</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 220 475 086	218 787 768
Inventarier	Not 12 19 219	25 626
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 201 772	298 973
	<u>220 696 077</u>	<u>219 112 367</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>220 696 577</b>	<b>219 112 867</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 146 700	7 404
Övriga fordringar	Not 16 8 196 720	11 101 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 2 972 683	3 212 988
	<u>11 316 103</u>	<u>14 321 535</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18 5 500 000	3 500 000
Kassa och bank	26 279	18 808
Summa omsättningstillgångar	<b>16 842 382</b>	<b>17 840 343</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>237 538 959</b>	<b>236 953 209</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 522 141	15 522 141
Underhållsfond	17 833 041	16 882 143
	<u>33 355 182</u>	<u>32 404 284</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 358 758	-4 793 593
Årets resultat	1 098 114	385 734
	<u>-4 260 644</u>	<u>-4 407 860</u>
Summa eget kapital	<b>29 094 538</b>	<b>27 996 424</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 35 000 000	77 453 902
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	163 790 457	123 357 059
Leverantörsskulder	4 610 621	3 304 806
Skatteskulder	110 124	95 516
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 50 360	71 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 4 882 859	4 673 888
	<u>173 444 421</u>	<u>131 502 883</u>
Summa skulder	<b>208 444 421</b>	<b>208 956 785</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>237 538 959</b>	<b>236 953 209</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 098 114	385 734
Avskrivningar	6 690 451	6 459 697
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	7 788 565	6 845 431
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	89 175	-326 415
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 508 140	-844 804
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 385 880	5 674 212
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-8 274 161	-191 813
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-32 033
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 274 161	-223 846
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 020 504	-2 020 504
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 020 504	-2 020 504
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-908 785</b>	<b>3 429 862</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>14 520 720</b>	<b>11 090 858</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 611 935</b>	<b>14 520 720</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på ombyggnader:	10-59 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-15 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter Bostadsrättslägenheter	28 258 344	26 710 003
Hyror	3 647 798	3 489 780
Årsavgifter Elintäkter	1 090 447	1 096 981
Årsavgifter Informationsöverföring	1 237 102	1 236 785
Övriga intäkter	471 252	537 561
	<b>34 704 943</b>	<b>33 071 110</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	39 283	319 370
Försäljning elproduktion	65	0
	<b>39 348</b>	<b>319 370</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 083 909	3 132 908
Reparationer	1 834 748	1 961 657
El	2 126 971	1 978 919
Uppvärmning	4 570 142	4 246 943
Vatten	1 311 834	1 225 571
Sophämtning	797 729	741 728
Övriga avgifter	1 386 412	1 404 101
Förvaltningsarvoden	1 358 446	1 228 648
Tomträttsavgäld	2 183 180	2 177 648
Övriga driftskostnader	739 135	715 197
	<b>19 392 506</b>	<b>18 813 319</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	54 905	306 960
VVS	483 368	689 700
El och tele	34 102	55 634
Byggnad utvändigt	636 727	2 757 159
Markytor	0	74 780
Utrustning	0	288 276
	<b>1 209 102</b>	<b>4 172 508</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	1 295 062	1 245 082
Medlemsavgifter	165 000	165 000
Övriga externa kostnader	19 212	19 312
	<b>1 479 274</b>	<b>1 429 394</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda och medlemmar</b>		
Styrelsearvode	260 050	248 500
Revisorsarvode	10 774	10 295
Löner och andra ersättningar	53 901	46 771
Sociala kostnader	44 246	53 794
	<b>368 971</b>	<b>359 360</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	6 654 855	6 424 101
Markanläggningar	29 189	29 189
Inventarier	6 407	6 407
	<b>6 690 451</b>	<b>6 459 697</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	1 945	101
Övriga ränteintäkter	87 673	21 863
	<b>89 618</b>	<b>21 964</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	4 593 220	1 791 544
Övriga finansiella kostnader	2 272	888
	<b>4 595 492</b>	<b>1 792 432</b>

<b>Noter</b>		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>1 098 114</b>	<b>385 734</b>
	Reservering till underhållsfond	-2 160 000	-2 160 000
	Disposition ur underhållsfond	<u>1 209 102</u>	<u>4 172 508</u>
	Resultat efter underhållspåverkan	<u>147 215</u>	<u>2 398 242</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	314 124 202	313 302 525
Årets investeringar	8 371 362	821 677
Årets utrangering av byggnad	-371 270	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 124 294	314 124 202
Ingående ackumulerade avskrivningar	-95 569 953	-89 145 852
Årets avskrivningar	-6 654 855	-6 424 101
Årets utrangering på ack. avskrivningar	371 270	0
Utgående avskrivningar	-101 853 538	-95 569 953
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>220 270 756</b>	<b>218 554 249</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	389 267	389 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	389 267	389 267
Ingående ackumulerade avskrivningar	-155 748	-126 559
Årets avskrivningar	-29 189	-29 189
Utgående avskrivningar	-184 937	-155 748
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>204 330</b>	<b>233 519</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>220 475 086</b>	<b>218 787 768</b>
Taxeringsvärde för Sävenäs 117:1, 117:7, 118:1, 119:1, 120:1, 121:1, 122:1, 123:1		
Byggnad - bostäder	399 256 000	399 256 000
Byggnad - lokaler	10 904 000	10 904 000
	410 160 000	410 160 000
Mark - bostäder	314 000 000	314 000 000
Mark - lokaler	5 500 000	5 500 000
	319 500 000	319 500 000
Taxeringsvärde totalt	729 660 000	729 660 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	222 847 000	222 847 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 291 530	1 259 497
Årets investeringar	0	32 033
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 291 530	1 291 530
Ingående avskrivningar	-1 265 904	-1 259 497
Årets avskrivningar	-6 407	-6 407
Utgående avskrivningar	-1 272 311	-1 265 904
<b>Bokfört värde</b>	<b>19 219</b>	<b>25 626</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
<b>Laddstolpar 2022</b>					
Ingående värde	89 000	0			
Årets kostnader	0	89 000			
Beviljat bidrag från Naturvårdsverket	-44 500	0			
Aktivering kostnad avslutat projekt	-44 500	0			
Utgående värde	<b>0</b>	<b>89 000</b>			
<b>Tak och fasad block 10</b>					
Ingående värde	105 350	0			
Årets kostnader	6 045 639	105 350			
Aktivering kostnad avslutat projekt	-6 150 989	0			
Utgående värde	<b>0</b>	<b>105 350</b>			
<b>Solcellsinstallation block 10</b>					
Ingående värde	104 623	0			
Årets kostnader	2 071 250	104 623			
Aktivering kostnad avslutat projekt	-2 175 873	0			
Utgående värde	<b>0</b>	<b>104 623</b>			
<b>Laddstolpar 2023</b>					
Ingående värde	0	0			
Årets kostnader	179 772	0			
Utgående värde	<b>179 772</b>	<b>0</b>			
Projektet beräknas pågå till år 2024. Inväntar beviljat bidrag från Naturvårdsverket Klimatklivet					
<b>Byte Garageport, Block 5 Radhusen 2023</b>					
Ingående värde	0	0			
Årets kostnader	22 000	0			
Utgående värde	<b>22 000</b>	<b>0</b>			
Projektet beräknas pågå till år 2024					
<b>Totalt pågående nyanläggningar</b>	<b>201 772</b>	<b>298 973</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	146 200	7 404			
Övriga kundfordringar	500	0			
	<b>146 700</b>	<b>7 404</b>			
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	8 085 655	11 001 912			
Skattkonto	111 065	99 230			
	<b>8 196 720</b>	<b>11 101 142</b>			
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	2 471 860	2 384 591			
Upplupna intäkter	500 823	828 397			
	<b>2 972 683</b>	<b>3 212 988</b>			
<b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-11-25	2024-11-25	12 mån	3,75%	1 500 000
HSB Göteborg HSB	2023-10-20	2024-10-20	12 mån	3,75%	1 500 000
HSB Göteborg HSB	2023-10-19	2024-10-19	12 mån	3,75%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-12-18	2024-12-18	12 mån	3,75%	1 500 000
					<b>5 500 000</b>
Fasträntepaceringar					5 500 000
					<b>5 500 000</b>
					3 500 000
					<b>3 500 000</b>



Noter		2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea Hypotek AB	39758329693	4,436%	2024-03-22	48 086 555	510 252	
Nordea Hypotek AB	39758394266	4,544%	2024-10-24	33 250 000	0	
Nordea Hypotek AB	39758394274	4,544%	2024-10-24	40 000 000	0	
Nordea Hypotek AB	39788934161	1,09%	2027-10-20	36 000 000	1 000 000	
Nordea Hypotek AB	39788969992	0,65%	2024-02-21	41 453 902	510 252	
					198 790 457	2 020 504
Nästa års amortering beräknas uppgå till						2 020 504
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld						161 769 953
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut						163 790 457
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						<b>35 000 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						188 687 937
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>						
Mervärdesskatt				10 360	31 614	
Övriga kortfristiga skulder				40 000	40 000	
				<b>50 360</b>	<b>71 614</b>	
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader				784 718	406 021	
Övriga upplupna kostnader				1 089 770	1 296 327	
Förutbetalda hyror och avgifter				3 008 371	2 971 540	
				<b>4 882 859</b>	<b>4 673 888</b>	

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Folke Bohlin

Hannes Nyberg

Hans Broberg

Hella Nordström

Jan Elverdam

Josefin Svendsen

Pavle Spasevski

Rolf Svensson

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

Axel Carlsson

Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson

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 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen) Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Björkekärr i Göteborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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, viktiga 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

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Axel Carlsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-20 kl. 13:00:56



**FOLKE BOHLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:24:40



**HANNES NYBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 22:36:54



**PAVLE SPASEVSKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 15:37:51



**HELLA NORDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:47:05



**JAN ELVERDAM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 15:09:41



**HANS BROBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 13:01:56



**JOSEFIN SVENDSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 19:50:04



**AXEL CARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 13:03:58



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 18:36:33



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**AXEL CARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 13:11:01



**MAGNUS EMILSSON**

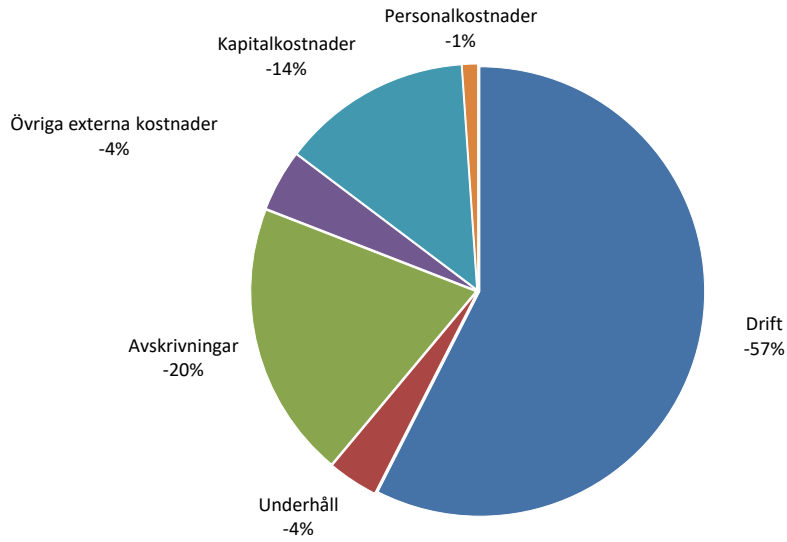
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 18:36:47

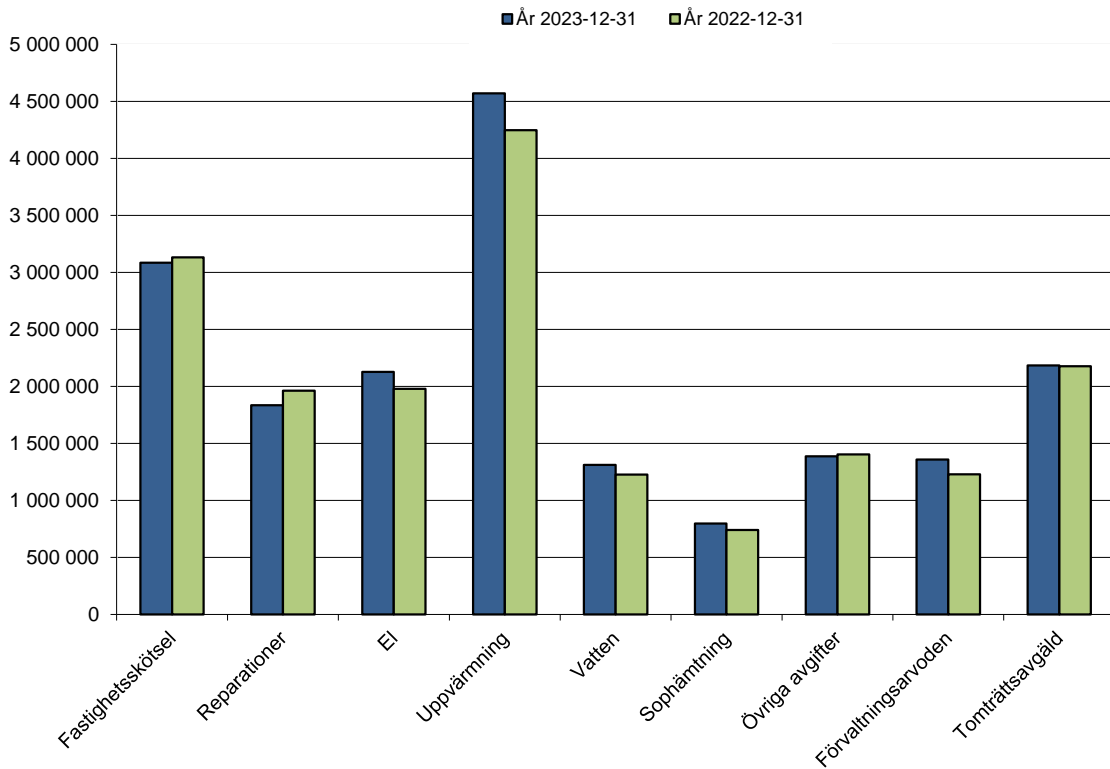




## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.