



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 179 kr/kvm	 Investeringsbehov 234 kr/kvm	 Skuldsättning 5 208 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 240 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 994 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Björkekärr i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
179 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, men ambitionen är att öka det ytterligare.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
234 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
5 208 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

Våra räntor har gått ner under 2024 och fortsätter ner 2025. Vi har börjat binda de olika lånen med olika långa löptider

NYCKELTAL



Energikostnad
240 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 fortsätter arbeta 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

Med nytt avtal från och med 2025 ökar avgiften med 134 procent, med full effekt först under 2026. Därefter är avgiften oförändrad tio år framåt.

NYCKELTAL



Årsavgift
994 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, såsom ränta, inflation och tomträtt, 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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) 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 2024-09-25.

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
519	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	32 549
19	lokaler (hyresrätt)	1 836
1	förråd (hyresrätt)	14
40	garageplatser (upplåtna med bostadsrätt)	604
155	garageplatser (hyresrätt)	2 777
151	p-platser	0

Totalt 885 objekt37 780

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		0 / 0	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
Håkan Sönnergren	Ledamot	2024-05-27
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: Rolf Svensson, Hannes Nyberg, Folke Bohlin, Håkan Sönnergren.

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 Gustav Sjöbratt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 2024-07-03.

Månadsavgifterna höjdes med 10 procent från och med 2024-04-01.

Beslut är fattat om att avgiften höjs med 5 procent från och med 2025-04-01.

Efter att i många år arbetat med åtgärder mot radon är nu samtliga hus godkända ur radonsynpunkt. Renovering av fönster i block 8 för ett par år sedan medförde för höga radonnivåer i några lägenheter, men dessa är nu åtgärdade och vi fick ner radonvärden där igen till under gränsvärdet.

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 att öka den biologiska mångfalden.

Vår nya solcellsanläggning i block 10 startade produktionen av el under september 2023. Under 2024 producerades 61 MWh elektricitet. Det är ännu för tidigt att utvärdera hur mycket av denna el som användes av oss själva och hur mycket som såldes till nätägaren Göteborg Energi. Av det skälet vet vi ännu inte det ekonomiska utfallet av solcellerna.

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

Efter en extra stämma i oktober 2023 fullföljdes beslut om nya stadga vid årsstämman 2024. De nya stadgarna gäller, efter godkännande hos HSB Göteborg och registrering hos Bolagsverket, från och med den 25 september 2024.

Vi införde under hösten full sopsortering i samtliga sophus. Där finns numera kärl för förpackningar av papper, plast, metall och glas samt tidningar, matavfall och restavfall. Sedan tidigare finns ett sophus för elektronik och miljöfarligt avfall.

Under våren lanserade vi en ny digital tjänst för köhantering av parkeringsplatser och garage. Medlem kan online enkelt ställa sig i kö och följa sin aktuella kötid samt bevaka när intressanta platser blir lediga. Det går även säga upp platser och byta plats.

Vårt tioåriga tomträttsavtal med Göteborgs Stad går ut 2025. Under hösten skrev vi nya tioåriga avtal där tomträttsavgälderna från och med 2025 ökar med 134 procent, med full effekt av de nya avtalen först under 2026. Det blir en höjning av avgälden från ca. 2,2 till ca. 5,1 miljonkronor per år.

Under hösten tecknade föreningen ett nytt elhandelsavtal med HSB/Vattenfall enligt principen om portföljförvaltning. Det innebär en mix av rörligt och bundet pris som syftar till ett stabilt pris över tid. Ett dedikerat kundteam hos Vattenfall följer det rörliga priset kontinuerligt för att med volymuppbyggnad åstadkomma successiva prislåsningar som syftar till ett jämt årspris. Erfarenheten visar att för storförbrukare av el brukar portföljförvaltning innebära lägre kostnader för elen jämfört med både fasta och rörliga elavtal.

Utförda reparations- och underhållsarbeten

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

- Byte av garageportar, lagning av puts och målning av väggar till garagen i radhusen.
- Lagning och lackning av entrédörrar i flerfamiljshusen.
- Målning av fönster, källardörrar samt ljusa partier på fasader och runt balkonger på husen Träringen 54–64 och Träringen 66–88.
- Målning av fönster, källardörrar och runt balkonger på huset Träringen 16–30.
- Målning av smidesräcken utomhus i hela föreningen
- Lagning och målning av garageportar på husen Träringen 1–9, Träringen 11–17, Träringen 19–25, Träringen 27–35, Träringen 42–52 och Träringen 54–64 samt fristående garage vid Träringen 42–52.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens fastigheter har ett fortsatt underhållsbehov och vi kommer därför att under 2025 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 reserveras 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 2025

Spolning avloppsstammar
Byte ytterbelysning garage vid panncentralen
Byte ytterbelysning sophusen
Renovering av tak och fasader i block 14. .
Installation av solpaneler på block 14.
Renovering två entréportar, block 14
Uppgradering av skyddsrummen enligt krav från MSB
Lagning av stödmurar samt dränering, Stockvagnsgatan 1H

Följande underhållsåtgärder planeras under åren 2026–2028

Tak och fasader block 12, 13 och 15
Solcellsanläggning (investering) i ytterligare något block
Sop-/miljöhusen, lagning av panel, målning av ytterväggar
Vidbyggda garage, block 6, 10 och 11, målning av takplåt, byte av rännor och rör samt målning av putsade fasader
Lagning av betongsteg och yttre trappor i alla block
Grundlig renovering av ett antal entrédörrar till trapphus
Målning av entrédörrar i radhusen
Renovering eller byte till nya entrédörrar i nio trapphus.
Påbörja renovering fönster med start i något block.

Allmänt ekonomin

Föreningens policy är att årsavgiften för medlemmens bostad reellt 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

Skälen till att vi 2024 höjde avgiften så kraftigt som 10 procent var att vi drabbades av betydligt högre kostnader för räntor än tidigare, taxorna för fjärrvärme, samt vatten och avlopp höjdes rejält under 2024, i övrigt drabbades 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. Under 2024 sjönk räntan på föreningens lån, men inte så mycket som alla hoppats på. Den totala räntekostnaden är nu hanterbar.

Föreningen har åtta fastigheter som vi betalar tomträttsavgäld för till Göteborgs Kommun. Storleken på avgiften för den kommande tioårsperioden höjs med genomsnittliga 143 % och påverkar vår ekonomi kraftigt negativt.

Uppvärmningen av våra bostäder som sker med fjärrvärme kostar föreningen stora summor och styrelsen arbetar kontinuerligt med att finna möjligheter att begränsa denna kostnad som höjs årligen mer än inflationen.

Den beslutade avgiftshöjningen avser att täcka de många kostnadshöjningar, som vi bara i begränsad omfattning kan påverka.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 67 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 682 och under året har det tillkommit 88 och avgått 77 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 693.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	179	242	320	310	359
Skuldsättning, kr/kvm	5 208	5 345	5 838	5 897	5 955
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 935	6 107	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	240	215	217	230	199
Årsavgifter, kr/kvm	994	940	821	807	801
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	991	934	971	946	936
Nettoomsättning, tkr	37 444	34 705	33 071	32 440	32 182
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 391	1 098	386	1 793	2 227
Soliditet, %	11	12	12	12	11

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

Fr.o.m. år 2024 medräknas kvm garage som upplåts med bostadsrätt in vid beräkning av nyckeltal.

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. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2020-2022 har inte beräknats, därav 0.

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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2020-2022 har inte beräknats, därav 0.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på större underhållskostnader för året. Efter reservering till och ianspråkstagande från underhållsfonden uppvisar föreningen ett negativt resultat på ca 2,2 mkr. Resterande underskott beror främst på ökade driftskostnader samt räntekostnader.

Föreningen har genomfört höjningar from 1 april 2025. 5% på avgifter och 100kr/månad för parkeringsplatser samt garageplatser.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 083 394	0	0	1 083 394
Upplåtelseavgifter, kr	14 438 747	0	0	14 438 747
Underhållsfond, kr	17 833 041	0	-2 172 331	15 660 710
S:a bundet eget kapital, kr	33 355 182	0	-2 172 331	31 182 851
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 358 758	1 098 114	2 172 331	-2 088 313
Årets resultat, kr	1 098 114	-1 098 114	-4 390 637	-4 390 637
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 260 644	0	-2 218 306	-6 478 950
S:a eget kapital, kr	29 094 538	0	-4 390 637	24 703 901

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 250 000 kr samt ianspråkstagande skett med 4 422 331 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	-4 260 644
Årets resultat, kr	-4 390 637
Reservation till underhållsfond, kr	-2 250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 422 331
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 478 950

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 478 950
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	37 444 131	34 705 008
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 400	39 283
Summa Rörelseintäkter		37 452 531	34 744 291
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-27 377 182	-21 663 451
Övriga externa kostnader	Not 5	-528 355	-417 431
Personalkostnader	Not 6	-388 709	-368 971
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 736 718	-6 690 451
Summa Rörelsekostnader		-35 030 964	-29 140 304
Rörelseresultat		2 421 567	5 603 987
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	173 837	89 618
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-6 986 041	-4 595 492
Summa Finansiella poster		-6 812 204	-4 505 873
Resultat efter finansiella poster		-4 390 637	1 098 114
Resultat före skatt		-4 390 637	1 098 114
Årets resultat		-4 390 637	1 098 114



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	215 223 290	220 475 086
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	12 812	19 219
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	265 402	201 772
Summa Materiella anläggningstillgångar		215 501 504	220 696 077

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

215 502 004 220 696 577

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		96 238	146 700
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	12 730 065	8 196 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	3 010 909	2 972 683
Summa Kortfristiga fordringar		15 837 212	11 316 103

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	5 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	5 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank		27 074	26 279
Summa Kassa och bank		27 074	26 279

Summa Omsättningstillgångar

15 864 287 16 842 382

Summa Tillgångar

231 366 291 237 538 959



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 522 141	15 522 141
Fond för yttre underhåll	15 660 710	17 833 041
Summa Bundet eget kapital	31 182 851	33 355 182

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 088 313	-5 358 758
Årets resultat	-4 390 637	1 098 114
Summa Ansamlad förlust	-6 478 950	-4 260 644

Summa Eget kapital	24 703 901	29 094 538
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	34 000 000	35 000 000
Övriga långfristiga skulder	Not 18	62 784	0
Summa Långfristiga skulder		34 062 784	35 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		162 769 953	163 790 457
Leverantörsskulder		4 013 646	4 610 621
Skatteskulder		110 633	110 124
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	177 755	178 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	5 527 619	4 754 815
Summa Kortfristiga skulder		172 599 606	173 444 421

Summa Skulder		206 662 390	208 444 421
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		231 366 291	237 538 959
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 421 567 5 603 987

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 6 736 718 6 690 451

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

6 736 718 6 690 451

Erhållen ränta

173 837 89 618

Erlagd ränta

-7 045 564 -4 216 795

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 286 558 8 167 262

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 15 082 89 175

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 235 212 1 129 443

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

250 294 1 218 618

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 536 852 9 385 880

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 542 145 -8 274 161

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 542 145 -8 274 161

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 020 504 -2 020 504

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder 62 784 0

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 957 720 -2 020 504

Årets kassaflöde

-963 013 -908 786

Likvida medel vid årets början

13 611 935 14 520 720

Likvida medel vid årets slut

12 648 921 13 611 935

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-15 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Beskattnings

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	30 879 018	28 258 344
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	960 941	942 687
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	1 102 384	1 237 102
	Hyror lokaler	1 939 720	1 822 992
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 890 696	1 902 999
	Hyror förbrukningsbaserad	169 009	147 760
	Hyror övrigt	212 304	230 063
	Övriga primära intäkter	531 778	423 554
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	37 685 850	34 965 501
	Hyresbortfall	-241 719	-260 493
	<i>Summa</i>	-241 719	-260 493
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	37 444 131	34 705 008

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	3 400	39 283
	Övriga sekundära intäkter	5 000	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 400	39 283

Övriga sekundära intäkter år 2024 är 5 000 kr bidrag från kulturfonden HSB Göteborg.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 626 677	-3 432 752
	Snö och halk-bekämpning	-139 226	-134 449
	Reparationer	-2 700 661	-1 246 095
	Planerat underhåll	-4 422 331	-1 209 102
	Försäkringsskador	-476 958	-588 654
	EI	-2 243 504	-2 126 971
	Uppvärmning	-5 281 754	-4 570 142
	Vatten	-1 529 828	-1 311 834
	Sophämtning	-742 716	-797 729
	Fastighetsförsäkring	-162 201	-157 432
	Kabel-TV och bredband	-1 114 800	-1 228 980
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 324 180	-1 295 062
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 394 173	-1 350 981
	Tomträttsavgäld	-2 126 684	-2 126 684
	Övriga driftkostnader	-91 488	-86 585
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-27 377 182	-21 663 451

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-22 003
	Administrationskostnader	-277 473	-97 603
	Extern revision	-32 200	-28 484
	Konsultkostnader	-32 918	-83 914
	Medlemsavgifter	-165 000	-165 000
	Föreningsverksamhet	-16 916	-19 590
	Övriga förvaltningskostnader	-3 848	-837
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-528 355	-417 431

Administrationskostnader innehåller kostnad för befarad kundförlust på 79 516 kr

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-271 272	-260 050
	Revisionsarvode	-11 049	-10 774
	Övriga arvoden	-40 879	-53 901
	Sociala avgifter	-52 925	-44 246
	Övriga personalkostnader	-12 584	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-388 709	-368 971
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-6 694 933	-6 654 855
	Avskrivning på markanläggning	-35 378	-29 189
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-6 407	-6 407
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-6 736 718	-6 690 451
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	166 654	83 630
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7 183	5 988
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	173 837	89 618
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-6 985 185	-4 593 220
	Övriga räntekostnader	-856	-2 272
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-6 986 041	-4 595 492

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	322 124 294	314 124 202
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	389 267	389 267
	Årets investeringar	1 478 515	8 371 362
	Årets försäljningar/utrangeringar	-83 072	-371 270
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	323 909 004	322 513 561
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-102 038 475	-95 725 701
	Årets avskrivningar	-6 730 311	-6 684 044
	Återförda avskrivningar	83 072	371 270
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-108 685 714	-102 038 475
	Utgående redovisat värde	215 223 290	220 475 086
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	394 928 000	399 256 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 904 000	10 904 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	332 000 000	314 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 500 000	5 500 000
	Summa	743 332 000	729 660 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	222 847 000	222 847 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	222 847 000	222 847 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 861 530	1 861 530
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	1 861 530	1 861 530
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 842 311	-1 835 904
	Årets avskrivningar	-6 407	-6 407
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 848 718	-1 842 311
	Utgående redovisat värde	12 812	19 219

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	201 402	298 972
Årets investeringar	1 524 411	8 274 161
Omklassificering till byggnad	-1 460 411	-8 371 362
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	265 402	201 772

Omklassificering till byggnad har skett av projekt byte garageportar radhusen (1 354 395 kr) samt projekt laddboxar (106 016 kr). Föreningen har sökt och fått utbetalt bidrag under år 2024 från Naturvårdsverket på totalt 73 386kr för installationen av laddboxar. Under år 2024 har föreningen startat ett nytt projekt, ombyggnad av lokal till lägenhet, som är pågående i utgången av år 2024.

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	12 621 847	8 085 655
Övriga fordringar	108 218	111 065
Summa Övriga fordringar	12 730 065	8 196 720

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	26 510
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 010 909	2 946 173
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 010 909	2 972 683

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	5 500 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	0	5 500 000

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	3,16%	2025-01-15	40 943 650	510 252
Nordea Hypotek AB	2,94%	2025-03-24	47 576 303	510 252
Nordea Hypotek AB	3,27%	2025-10-27	33 250 000	0
Nordea Hypotek AB	3,27%	2025-10-27	40 000 000	0
Nordea Hypotek AB	1,09%	2027-10-20	35 000 000	1 000 000
			196 769 953	2 020 504
Långfristig del			34 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 000 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			161 769 953	
Kortfristig del			162 769 953	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			2 020 504	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			8 082 016	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,78%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 18 Övriga långfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder		
Övriga långfristiga skulder	62 784	0
Summa Övriga skulder	62 784	0

Övriga långfristiga skulder avser depositioner av hyresrätts lokaler

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder		
Momsskuld	46 498	10 360
Övriga kortfristiga skulder	131 257	168 044
Summa Övriga skulder	177 755	178 404

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	3 046 582	2 880 327
Upplupna räntekostnader	725 195	784 718
Övriga upplupna kostnader	1 755 842	1 089 770
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 527 619	4 754 815

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024. 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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Axel Carlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-17 kl. 23:06:11



FOLKE BOHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 12:56:36



HANNES NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 21:46:36



PAVLE SPASEVSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 15:59:12



HELLA NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 21:07:18



JAN ELVERDAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 19:26:37



HANS BROBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 08:11:48



HÅKAN SÖNNERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 16:29:16



JOSEFIN SVENDSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 16:50:29



AXEL CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 07:21:49



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:43:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-23 kl. 07:26:18



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:44:01



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.