



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Brf Björkekärr

BRF BJÖRKEKÄRR



Org Nr: 757200-9053

Styrelsen för HSB Brf Björkekärr i Göteborg

Org.nr: 757200-9053

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening

Björkekärr i Göteborg

Brf Björkekärr – vår förening

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

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2018 i Redbergskyrkan, Landerigatan 9. På stämman deltog 62 röstberättigade varav sex personer med ombudsfullmakt.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Rolf Svensson, ordförande

Catharina Miller, vice ordförande

Carina Carlsson, sekreterare

Hans Broberg, ekonomiansvarig

Josefine Nylinder, ledamot

Gustav Sjöbratt, ledamot

Jan Elverdam, HSB-ledamot

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

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

Styrelsen har under året hållit elva sammanträden, varav ett konstituerande möte.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Rolf Svensson och Carina Carlsson.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Rolf Svensson, Carina Carlsson, Hans Broberg och Catharina Miller, två i förening.

Revisorer

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

Representanter i HSBs fullmäktige

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

Valberedning

I valberedningen har ingått Sofia Hellberg Sofia Sabel och Per Wallenius med Sofia Hellberg som sammankallande. 

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Föreningen har 678 medlemmar och 519 lägenheter. Dessutom tillkommer HSB Göteborg med en andel.

Under verksamhetsåret har 57 lägenheter överlåtits, varav tre genom arv och fyra genom gåva.

Fastigheterna

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

Idag finns i byggnaderna 519 lägenheter, varav 40 radhuslägenheter med garage i form av bostadsrätt, en hyreslägenhet, två gästlägenheter samt 16 butiker och andra lokaler som hyrs ut, förutom egen expeditiionslokal och festlokal. Under året byggdes en lokal om till lägenhet som uppläts som bostadsrätt. Även en ny lägenhet, byggd 2017, uppläts under år 2018 som bostadsrätt. Totala lägenhetsytan är 32 550 kvm, total lokalyta är 1 804 kvm. Vidare uthyrs 155 garage, 161 parkeringsplatser utan el, 79 parkeringsplatser med el, fyra större förråd samt 101 extra källarskrubbar.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Moderna Försäkringar.

Viktiga händelser under året

Avgiften förblev oförändrad under 2018. Ekonomin var så god att vi inte behövde höja och flera orsaker låg bakom detta. Räntan var fortfarande låg under 2018. Vi hade fått tackning för kostnadsökningarna ett par år tidigare då tomträttsavgälden höjdes. De nya stadgarna innebar minskade kostnader, eftersom medlemmarna fått ett större ansvar för inre underhåll. Till det kommer att föreningen hade en mycket god likviditet efter att under året ha sålt två nya lägenheter.

Det blir ingen höjning av avgiften 2019. Däremot höjs avgiften för elförbrukningen något på grund av de fortsatt höga elpriserna.

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

Styrelsen fortsatte under 2018 att se över hyresnivån för butiker och andra lokaler som föreningen hyr ut. Föreningen har tidigare tagit ut låga hyror av våra hyresgäster och nu har dessa hyror kommit upp till samma nivå som hyror för jämförbara lokaler i området.

Efter att två lokaler blivit lediga byggdes de om till lägenheter som såldes som bostadsrätter under året med god förtjänst.

De nya reglerna om personuppgifter (GDPR), som trädde i kraft under året, måste följas av en bostadsrättsförening. Av det skälet har vi arbetat aktivt med att uppdatera våra rutiner så att vi hanterar personuppgifter på rätt sätt. Bland annat har vi utsett en personuppgiftsansvarig och antagit en personuppgiftspolicy. 

Bostadsrättsföreningen tecknade under året ett gruppavtal med Telenor, som innebär att föreningen köper in tjänster för bredband, digital-TV och fast telefoni för samtliga medlemmar med kollektiv rabatt. Gruppavtal innebär en sänkt månadskostnad för medlem, jämfört med om man individuellt tecknar avtal för samma tjänster.

Vi fortsatte det fleråriga arbete som påbörjades 2015 för att för att komma tillrätta med för höga radonhalter i vissa lägenheter. Vi har myndighetskrav på radonsänkande åtgärder och har anstånd från Göteborgs miljöförvaltning till september 2019 för att få ner radonvärdena till under accepterat gränsvärde.

Ett fåtal av lägenheterna i flerfamiljshusen låg fortfarande över gränsvärdet för radon. Också en del av radhusen uppvisade för höga radonvärden.

Under året har vi fortsatt med insatser i resterande lägenheter i flerfamiljshusen. Vi har även genomfört åtgärder i de aktuella radhusen för att komma tillrätta med konstaterad markradon.

Den långsiktiga planen på underhåll av tak och fasader fortsatte genom en tak- och fasadrenovering på ytterligare två block.

Utförda reparations- och underhållsarbeten

Exempel på reparations- och underhållsarbeten utförda under året:

- Vi røjde sly och tog ner några träd i området vid radhusens gavlar mot skogen. Vi lagade och återställde det trasiga stängsel som avgränsar Brf Björkekärns område mot naturen.
- Efter inventering, utförd av en arborist, upprättades en trädvårdsplan.
- I syfte att få ner radonhalten i radhusen, Träringen 32–38, till under gällande gränsvärde installerades radonsugar i källaren som ventilerar utrymmena under husets bottenplatta för att få bort markradon. Till det kom tätning av olika radonläckor i källaren samt placering av radontäta mattor och ventilationsaggregat i de outgrävda utrymmena i källarplanen.
- Under våren 2019 renoverade vi tak och fasader på byggnaden Träringen 2–12. På taket bytte vi läckt, papp och takpannor. På fasaderna målade vi fönster utvändigt och de vita ytorna samt fräste ut och lagade fogar i tegelytorna. Alla plåtdetaljer på tak och fasader byttes ut.
- Under sommaren renoverade vi tak och fasader på radhuset Träringen 38 A-H. På taket bytte vi läckt, papp och takpannor. På fasaderna målade vi fönster utvändigt och de vita ytorna samt fräste ut och lagade fogar i tegelytorna. Alla plåtdetaljer på tak och fasader byttes ut.
- Vi målade alla fönster på utsidan på byggnaden Träringen 49–53.

Investeringar under året

- Ombyggnad av lokal till ny lägenhet på 115m² vid Träringen 55B. 

Förväntad framtida utveckling

Föreningens fastigheter har ett fortsatt underhållsbehov och vi kommer därför att under 2019 fullfölja ett antal åtgärder och initiera nya för att våra hus ska behålla en god standard. Föreningen har en långsiktig underhållsplan som följs och varje år avsätts medel till en fond för yttre underhåll.

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

Ett annat sådant flerårigt projekt är relining i samlingsledningarna i källarnas bottenplattor. Det är en kvarvarande rest från stambytet 2006–2008.

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

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

Följande åtgärder planeras under 2019:

- Ombyggnad i källare för att skapa mer utrymme för cyklar och barnvagnar i block 1, (Träringen 66–88). Senare kommer motsvarande ombyggnad att ske även i andra block.
- Relining av samlingsledning i källarnas bottenplatta, block 1 (Träringen 66–88) och block 3 (Träringen 16–30).
- Renovering av tvättstugor och torkrum, målning av tak, golv och väggar i källare i:
Block 1, Träringen 66–88
Block 3, Träringen 16–30,
Block 8, Träringen 55–65
Block 12 Träringen 19–25
Block 15 Träringen 49–53
- Renovering av stödmurar vid radhusens källarentré mot skogen, Träringen 32, 36 och 38 och vid Yoga Nu-lokalen, TR 47B.
- Förbättring av ventilationen i vissa lokaler utifrån krav vid den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK).



Förvaltning

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

Allmänt ekonomin

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

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

Årets ekonomi

Styrelsen har under 2018 arbetat vidare med att förbättra föreningens ekonomi men har också fått se kostnaderna öka inte minst för el och uppvärmning. Vi gör en vinst på drygt tre miljoner kronor vilket är vad vi behöver göra och de två lägenhetsförsäljningar som genomförts under året har bidragit positivt till föreningens likviditet. Föreningens lån har blivit billigare både genom amortering och genom att ett gammalt låneavtal löpt ut och det lånet har sedan lagts på rörlig ränta.

Vi har inte behövt höja månadsavgiften utan arbetat med att försöka kontrollera kostnaderna. Detta arbete fortsätter vi med och räknar med att under kommande år kunna sänka vissa kostnader inklusive lån och förvaltningsavgifter medan arbetet med el och uppvärmning eventuellt inte får effekt förrän under slutet 2019.

Under 2019 kommer vi inte att renovera tak och fasader utan de medel vi har för renoveringar kommer att gå till källare, tvättstugor och skapande av fler cykelrum. 

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	30 525	30 485	29 771	29 305	28 518
Resultat efter finansiella poster	3 078	2 101	2 715	3 307	808
Balansomslutning	238 099	229 361	228 329	228 048	225 028
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	803	803	787	772	757
Underhållsfond	22 643	20 805	17 772	15 534	14 218
Soliditet i %	9	5	4	3	1
Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde	41	44	44	56	57
Belåning kr/m ²	6 387	6 493	6 575	6 638	6 701
Räntekostnad kr/m ²	95	128	133	148	186
Avsättning underhållsfond kr/m ²	67	67	92	92	92

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 076 120		0 7 274	1 083 394
Upplåtelseavgifter	6 396 021		0 8 042 726	14 438 747
Fond för yttre underhåll	20 805 189		0 1 837 403	22 642 593
S:a bundet eget kapital	28 277 330		0 9 887 403	38 164 734
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-19 431 279	2 100 815	-1 837 403	-19 167 867
Årets resultat	2 100 815	-2 100 815	3 077 633	3 077 633
S:a ansamlad vinst/förlust	-17 330 464		0 1 240 230	-16 090 234
S:a eget kapital	10 946 866		0 11 127 633	22 074 499

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 2.170.000 kr samt disposition ur med 332.597 kr. 

RESULTATDISPOSITION

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

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

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

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-19 167 867
Årets resultat	<u>3 077 633</u>
	-16 090 234

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-16 090 234 
---------------------	---



HSB Brf Björkekärr i Göteborg

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	30 525 343	30 485 151
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	153 207
Summa rörelseintäkter		30 525 343	30 638 358
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-16 556 814	-15 821 868
Underhållskostnader	Not 4	-332 597	-1 668 455
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 476 548	-1 241 277
Personalkostnader	Not 6	-318 948	-211 195
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-5 684 675	-5 464 633
Summa rörelsekostnader		-24 369 582	-24 407 428
Rörelseresultat		6 155 762	6 230 929
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 305	9 344
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 085 434	-4 139 459
Summa finansiella poster		-3 078 129	-4 130 115
Årets resultat	Not 10	3 077 633	2 100 815

**HSB Brf Björkekärr i Göteborg****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 216 426 599 212 335 422

Inventarier

Not 12 17 083 25 623

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 6 830 211 5 870 004

223 273 893 218 231 048*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

223 274 393 218 231 548**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 15 305 11 163

Övriga fordringar

Not 16 9 570 881 4 511 786

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 2 724 150 2 592 177

12 310 336 7 115 126

Kortfristiga placeringar

Not 18 2 500 000 4 000 000

Kassa och bank

14 582 14 582

Summa omsättningstillgångar

14 824 918 11 129 707**Summa tillgångar****238 099 311 229 361 255** *m*

**HSB Brf Björkekärr i Göteborg****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

15 522 141

7 472 141

Underhållsfond

22 642 593

20 805 189

38 164 73428 277 330*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-19 167 867

-19 431 279

Årets resultat

3 077 633

2 100 815

-16 090 234-17 330 464

Summa eget kapital

22 074 499**10 946 866****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

206 872 472

207 892 972

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 20

1 020 500

2 020 500

Leverantörsskulder

3 390 846

3 581 800

Skatteskulder

87 436

87 452

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

66 391

109 881

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

4 587 167

4 721 784

9 152 34010 521 417

Summa skulder

216 024 812**218 414 389****Summa Eget kapital och skulder****238 099 311****229 361 255** *MB*



HSB Brf Björkekärr i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

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

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. 



HSB Brf Björkekärr i Göteborg

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	25 965 001	25 762 793
	Hyror	2 972 609	3 090 949
	Elintäkter	1 139 799	1 197 943
	Övriga intäkter	447 934	433 466
		30 525 343	30 485 151
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	153 207
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 828 884	2 814 819
	Reparationer	1 356 844	1 531 457
	El	2 320 243	1 887 474
	Uppvärmning	4 625 015	4 310 230
	Vatten	906 028	945 706
	Sophämtning	627 353	582 704
	Övriga avgifter	322 734	334 350
	Förvaltningsarvoden	868 145	851 049
	Tomträttsavgäld	2 164 740	2 164 108
	Övriga driftskostnader	536 828	399 972
		16 556 814	15 821 868
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	10 755	351 123
	VVS	53 388	0
	Byggnad utvändigt	34 499	957 085
	Markytor	144 046	0
	Utrustning	89 908	360 248
		332 597	1 668 455
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	1 074 356	1 058 840
	Medlemsavgifter	161 400	161 400
	Övriga externa kostnader	240 792	21 037
		1 476 548	1 241 277
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	224 995	151 158
	Revisorsarvode	9 375	6 645
	Löner och andra ersättningar	9 375	6 645
	Sociala kostnader	62 132	41 428
	Kurser och konferenser	13 071	5 320
		318 948	211 195
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	5 656 661	5 436 619
	Markanläggningar	19 474	19 474
	Inventarier	8 540	8 540
		5 684 675	5 464 633
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	0	7
	Övriga ränteintäkter	7 305	9 337
		7 305	9 344
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 083 655	4 137 897
	Räntekostnader kortfristiga skulder	319	0
	Övriga finansiella kostnader	1 460	1 562
		3 085 434	4 139 459
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	3 077 633	2 100 815
	Avsättning underhållsfond	-2 170 000	-2 170 000
	Disposition underhållsfond	332 597	1 668 455
	Resultat efter underhållspåverkan	1 240 230	1 599 270



HSB Brf Björkekärr i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	277 758 606	268 471 524
Årets investeringar	9 767 313	9 287 082
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 525 918	277 758 606
Ingående ackumulerade avskrivningar	-65 676 352	-60 239 733
Årets avskrivningar	-5 656 661	-5 436 619
Utgående avskrivningar	-71 333 013	-65 676 352
Bokfört värde byggnader	216 192 905	212 082 254
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	292 116	292 116
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 116	292 116
Ingående ackumulerade avskrivningar	-38 948	-19 474
Årets avskrivningar	-19 474	-19 474
Utgående avskrivningar	-58 422	-38 948
Bokfört värde markanläggningar	233 694	253 168
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	216 426 599	212 335 422
Taxeringsvärde för Sävenäs 117:1, 117:7, 118:1, 119:1, 120:1, 121:1, 122:1, 123:1		
Byggnad - bostäder	281 968 000	265 256 000
Byggnad - lokaler	8 938 000	8 810 000
	290 906 000	274 066 000
Mark - bostäder	207 200 000	202 400 000
Mark - lokaler	3 341 000	3 469 000
	210 541 000	205 869 000
Taxeringsvärde totalt	501 447 000	479 935 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 259 497	1 259 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 259 497	1 259 497
Ingående avskrivningar	-1 233 875	-1 225 335
Årets avskrivningar	-8 540	-8 540
Utgående avskrivningar	-1 242 415	-1 233 875
Bokfört värde	17 083	25 623
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott Ombyggnad ventilation		
Ingående värde	5 420 553	3 698 752
Årets kostnader	1 409 658	1 721 801
Utgående värde	6 830 211	5 420 553
Projektet beräknas pågå till år 2019 så föreningen har fått anstånd till dess med radonen.		
Lokal till lgh Block 8		
Ingående värde	416 052	0
Årets kostnader	2 695 477	416 052
Aktivering kostnad avslutat projekt	-3 111 529	0
Utgående värde	0	416 052
Tak o Fasad Block 2,15 o radhus		
Ingående värde	33 399	0
Årets kostnader	6 622 385	33 399
Aktivering kostnad avslutat projekt	-6 655 784	0
Utgående värde	0	33 399
Totalt pågående nyanläggningar	6 830 211	5 870 004

**HSB Brf Björkekärr i Göteborg****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31**

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav
1 andel i HSB Göteborg ek.för. **500** **500**

Not 15 Kundfordringar
Hyres och avgiftsfordringar 15 305 10 263
Övriga kundfordringar 0 900
15 305 **11 163**

Not 16 Övriga fordringar
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för. 9 539 913 4 480 632
Skattekonto 30 968 31 117
Övrigt 0 37
9 570 881 **4 511 786**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader 2 151 246 1 868 252
Upplupna intäkter 572 904 723 925
2 724 150 **2 592 177**

Not 18 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2018-09-30	2019-03-31	6 mån	0,20%	1 500 000
HSB Göteborg	2018-12-31	2019-06-30	6 mån	0,20%	1 000 000
					2 500 000

Fastränteplaceringar **2 500 000** **4 000 000**

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788826695	0,567%	2019-03-04	94 642 972	1 020 500
Nordea	39788867774	0,363%	2019-10-16	40 000 000	0
Nordea	39788867782	0,363%	2019-10-16	40 000 000	0
Nordea	39788867790	0,363%	2019-10-17	33 250 000	0
				207 892 972	1 020 500

Ränteswappar

Löptider	Rörlig ränta*	Fast ränta*	Nom.belopp
2018-10.16 - 2019.10.14	0,475%	2,790%	37 620 000
			37 620 000

*Nordea betalar ränta till HSB Brf Björkekärr, HSB Brf Björkekärr betalar fast ränta till Nordea. Om räntan på hypotekslånen stiger ökar Nordeas inbetalning till HSB Brf Björkekärr med lika stort belopp vilket gör att föreningen har säkrat sig mot stigande marknadsräntor på de 37 620 000 kr.
Styrelsen kan om man finner det fördelaktigt ändra löptider på swapparna.
Marknadsvärdet av Swapavtalen uppgår per 181231 till 1,1 MSEK vilket motsvarar kostnaden för om föreningen skulle välja att förtidslösa avtalen vid samma tidpunkt.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **206 872 472**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 202 790 472

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar **222 847 000** **222 847 000**

Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **1 020 500** **2 020 500**



Org Nr: 757200-9053

HSB Brf Björkekärr i Göteborg

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	3 391	46 881
Övriga kortfristiga skulder	63 000	63 000
	66 391	109 881

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	383 535	592 625
Övriga upplupna kostnader	1 634 811	1 602 052
Förutbetalda hyror och avgifter	2 568 821	2 527 107
	4 587 167	4 721 784

Göteborg 7/4 2019

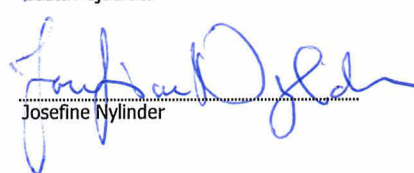

Carina Carlsson


Catharina Miller


Gustav Sjöbratt


Hans Broberg

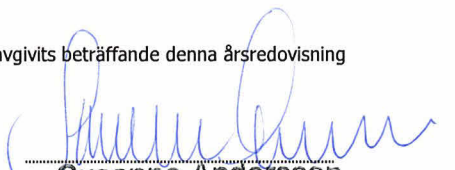

Jan Elverdam


Josefine Nylinder


Rolf Svensson

Vår revisionsberättelse har 19-04-11 avgivits beträffande denna årsredovisning


Axel Carlsson
Av föreningen vald revisor


Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Björkekärr i Göteborg, org.nr757200-9053

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björkekärr i Göteborg för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisor 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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

m

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björkekärr i Göteborg för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

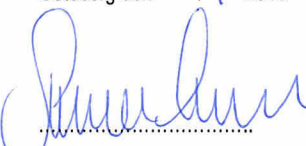
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den 11 / 4 2019



Susanne Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

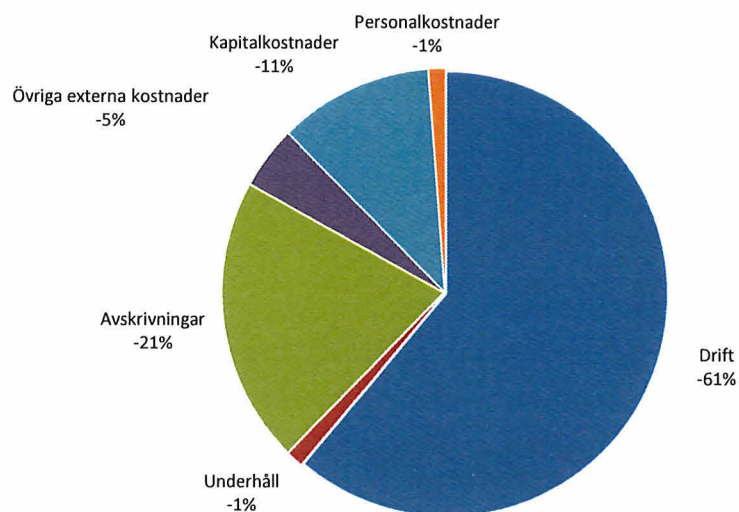


Axel Carlsson

Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

