

# ÅRSREDOVISNING 2015

HSB 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

2015-01-01 - 2015-12-31

## 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 2015-05-21 i Rosendalsskolans matsal. På stämman deltog 64 röstberättigade varav en person med ombudsfullmakt.

### **Styrelse**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Rolf Svensson, ordförande

Henrik Bjenne, vice ordförande

Maile Agerberg, sekreterare (avgått vid årsskiftet)

Arne Werdelin

Sara Schörling

Jan Elverdam, HSB-ledamot

Hans Broberg, suppleant *nc*

## HSB Brf Björkekärr i Göteborg Org Nr: 757200-9053

Vid styrelsens sammanträden deltar även vår förvaltare från HSB Göteborg, Klas Öhberg, som adjungerad. Lena Larsson valdes av årsstämman 2015 men valde att avgå redan i anslutning till första styrelsemötet. Maile Agerberg avgick ur styrelsen vid årsskiftet 2015/2016.

Styrelsen har mellan sig fördelat ansvar för frågor som teknik, reparationer och underhåll, säkerhet, boendemiljö, IT samt kommunikation.

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Arne Werdelin och Sara Schörling samt suppleanten Hans Broberg.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Rolf Svensson, Arne Werdelin, Sara Schörling och Henrik Bjenne, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Karin Walter med Axel Carlsson 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 vald på styrelsens konstituerande möte enligt stämmobeslut.

### **Valberedning**

I valberedningen har ingått Stefan Roos, Sofia Hellberg och Håkan Sönnergren med Stefan Roos som sammankallande.

### **Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse**

Föreningen har 664 medlemmar och 518 lägenheter. Dessutom tillkommer HSB Göteborg med en andel.

Under verksamhetsåret har 56 lägenheter överlåtits, varav en genom arv, två genom gåva och tre genom bodelning. *N*

## 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 518 lägenheter, varav 40 radhuslägenheter med garage i form av bostadsrätt, en hyreslägenhet, två gästlägenheter samt 17 butiker och andra lokaler som hyrs ut, förutom egen expeditjonslokal och festlokal. Totala lägenhetsytan är 32 232 kvm, total lokalyta är 2 928 kvm. Vidare uthyrs 155 garage, 161 parkeringsplatser utan el, 79 parkeringsplatser med el, fyra större förråd samt 101 extra källarskrubbar.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

## Viktiga händelser under året

Avgiften höjdes 2 % från och med januari 2015. Föreningen har höjt avgiften på denna nivå under flera år och förväntas göra det även de kommande åren. Bakgrunden är behov av tillräckliga medel eftersom vi ser ett fortsatt stort underhållsbehov de närmaste åren.

Styrelsen har under 2015 börjat se över hyresnivån för butiker och andra lokaler som föreningen hyr ut. Föreningen har tagit ut låga hyror av våra hyresgäster och marknadsnivå för hyror för jämförbara lokaler i området ligger ofta betydligt högre.

## Utförda reparations- och underhållsarbeten

Exempel på reparations- och underhållsarbeten utförda under året:

- Takreivering samt fönstermålning på två radhus 32A-H samt 36A-H
- Ny tvättstuga i block 14, 2 tvättmaskiner 1 torktumlare, kakel, klinker, målning av väggar, tak samt dörrar.
- Flytt av el-mangel från block 14 till block 7.
- Fortsatt byte av belysningsarmaturer i trappuppgångar samt källare.
- Relining av samlingsledning i källarnas bottenplatta i block 11-12 samt en del ledningar som inte gick att byta vid stamreivering.
- Påbörjat arbete för att säkerställa att självdragssystemet i husen fungerar som det är tänkt. Detta för att komma tillrätta med problem i ventilationen i många lägenheter, bland annat för höga radonhalter i vissa lägenheter. Arbetat påbörjades under november 2015 och kommer att fortsätta till och med februari 2016. *h*

## Förväntad framtida utveckling

Föreningen har fortsatt stora underhållsbehov och kommer därför att under 2016 fortsätta med ett antal åtgärder för att våra fastigheter ska behålla en god standard. Föreningen har en underhållsplan som följs. 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 välj styrs utifrån resultaten av de regelbundna inspektioner som utförs, 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.

Till detta kommer fortsatt arbete för att för att komma tillrätta med problem i ventilationen i många lägenheter, bland annat för höga radonhalter i vissa lägenheter. Vi har myndighetskrav både vad gäller OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och krav på radonsänkande åtgärder och vi har fått anstånd från Göteborgs miljöförvaltning till april 2017 att få ner radonvärdena till under accepterat gränsvärde.

Följande åtgärder planeras under 2016:

- Fortsatt byte av belysningsarmaturer i trappuppgångar samt källare.
- Relining av samlingsledning i källarens bottenplatta i block 1.
- Målning av vita ytor på balkonger i block 13 och 14.
- Fortsatt arbete att komma tillrätta med ventilationen, så att vi i alla lägenheter uppfyller kraven på OVK och att alla lägenheter ligger under gränsvärdet för radon.
- Återställande av raserad stödmur vid block 4 (f.d. panncentralen).
- Armering av gräskanter på gångvägar.
- Om utrymme finns i budget, byte av takpannor, läckt, papp och fönstermålning utvändigt samt fasadrenovering på block 9.

## Administration

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

## Allmänt ekonomi

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 skall täcka alla kostnader över hela livscykeln. Detta innebär att du emellanåt betalar mer än vad som behövs för att ha att *10*



ta av när t ex större underhållsinsatser krävs. De pengar som avsätts för senare behov får endast placeras riskfritt. Samtliga kapitalplaceringar beslutar vi gemensamt om på en stämma.

## Årets ekonomi

### Ekonomisk redogörelse 2015

De två senaste åren har inte lika omfattande underhålls- och reparationsarbeten utförts som under åren dessförinnan. Vi har prioriterat ett positivt resultat och en förbättrad likviditet för att i år 2016 kunna fortsätta med renovering och byte av tak, kvarstående reliningsarbete samt ventilationsarbete som beskrivs under punkten förväntad framtida utveckling. Som framgår av resultaträkningen har vi år 2015 lagt 0,7 miljoner sek (1,6 miljoner) i underhållskostnader och 1,2 miljoner (0,9 miljoner) i reparationer (2014 års värden inom parentes).

På samma sätt som under föregående år har vi aktiverat underhållskostnader. Aktivering innebär att underhållskostnader bokförs som investeringar vilket vi anser ger en mer rättvisande bild över våra tillgångar och investeringar över tid samt att det bättre följer de nya redovisningsprinciper som införts som huvudregler. Vi har valt att använda K3 metoden som innebär att avskrivningarna fördelas på olika komponenter. Årets investeringar som alltså aktiveras uppgår till 3,2 miljoner (0,9 miljoner). Det innebär sammantaget att vi använt 5,1 miljoner (3,4 miljoner) av våra samlade intäkter på att antingen underhålla, reparera eller genom långsiktiga investeringar förbättra våra fastigheter.

Föreningen har 214 miljoner i lån, vi amorterar 2 miljoner per år och inga nya lån har behövt tas upp under året. Våra kapitalkostnader har varit fortsatt relativt låga 4,8 miljoner (6 miljoner). För innevarande år ser det fortsatt bra ut för våra kapitalkostnader, vi räknar med en fortsatt låg räntenivå. Amorteringar och låg räntenivå stärker föreningens ekonomi och kreditvärdighet.

Årets resultat på 3 307 226 sek (808 394) är en klar förbättring från förra årets resultat och det ger oss en förbättrad möjlighet att fortsätta med renoveringsarbetena under 2016 utan att behöva ta upp nya lån till underhållet.

Vi har fått in mer intäkter i föreningen som en följd av högre avgifter och vi har för innevarande år budgeterat för något högre underhåll. Vi förväntar oss ett positivt resultat för 2016. Avskrivningarna fortsätter att belasta resultatet med drygt 5 miljoner ungefär samma nivå som föregående år.

Styrelsen fattade i dec 2015 beslut om en avgiftshöjning på 2 % som träder i kraft från och med april 2016. Skälet till höjningen är att vi ser ett fortsatt stort underhållsbehov de närmaste åren.

Våra tomträttsavtal förföll under 2015 och skrivs om på nya 10-åriga löptider med ganska mycket högre årliga kostnader som följd. Tomträttsavgiften för 2015 blev 1,4 miljoner (0,9 miljoner). Under 2016 räknar vi med att kostnadsökningen får fullt genomslag och tomträttsavgiften beräknas överstiga 2 miljoner. *M*

HSB Brf Björkekärr i Göteborg Org Nr: 757200-9053

<b>Resultat och ställning, tkr 2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	29 305	28 518	28 012	25 782
Resultat efter finansiella poster	3 307	808	-1 892	-7 132
Balansomslutning	228 048	225 028	226 839	234 240
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	772	757	741	685
Fond för yttre underhåll	15 534	14 218	12 721	14 790
			14 790	18 513

**Avgifter och hyror;**

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna med 2 % den 2015-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 772 kr/m<sup>2</sup>.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 2 % den 2016-04-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 787 kr/ m<sup>2</sup>.

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.

**Förslag till disposition av årets resultat**

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-20 183 254
Årets resultat	<u>3 307 226</u>
	-16 876 028

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-722 795
Avsättning till underhållsfond	2 960 000
Balanserat resultat	<u>-19 113 233</u>
	-16 876 028 <sub>n</sub>





Org Nr: 757200-9053

**HSB Brf Björkekärr i Göteborg**

		<b>2015-01-01</b>	<b>2014-01-01</b>
		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	29 304 798	28 518 740
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>29 304 798</b>	<b>28 518 740</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-13 723 177	-13 148 681
Underhållskostnader	Not 3	-722 795	-1 644 018
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 178 991	-1 157 155
Personalkostnader	Not 5	-209 311	-194 337
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-5 396 099	-5 584 260
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-21 230 373</b>	<b>-21 728 452</b>
<b>Röreliseresultat</b>		<b>8 074 426</b>	<b>6 790 288</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	13 467	8 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 780 667	-5 990 087
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 767 200</b>	<b>-5 981 894</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 307 226</b>	<b>808 394</b>



Org Nr: 757200-9053

**HSB Brf Björkekärr i Göteborg****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 213 381 743 215 556 286

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 11 1 435 508 0

214 817 251 215 556 286*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

**214 817 751** **215 556 786****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13 33 350 22 138

Skattefordringar

0 25 428

Övriga fordringar

Not 14 9 474 114 6 134 422

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 2 208 237 1 774 914

11 715 701 7 956 902

Kortfristiga placeringar

Not 16 1 500 000 1 500 000

Kassa och bank

14 582 14 462

Summa omsättningstillgångar

**13 230 282** **9 471 364****Summa tillgångar****228 048 033** **225 028 150**



Org Nr: 757200-9053

**HSB Brf Björkekärr i Göteborg****Balansräkning****2015-12-31**    **2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 17

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

Underhållsfond

7 472 141    7 472 141

15 534 439    14 218 457

23 006 580    21 690 598*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

Årets resultat

-20 183 254    -19 675 665

3 307 226    808 394

-16 876 028    -18 867 272

Summa eget kapital

**6 130 552**    **2 823 327****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

211 933 972

213 954 472

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

2 020 500

2 020 500

Leverantörsskulder

2 839 246

1 967 963

Skatteskulder

84 112

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

132 498

63 615

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

4 907 153

4 198 274

9 983 5098 250 352

Summa skulder

**221 917 481****222 204 824****Summa Eget kapital och skulder****228 048 033****225 028 150****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckning

222 847 000

222 847 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga *M*



Org Nr: 757200-9053

## HSB Brf Björkekärr i Göteborg

### Redovisningsprinciper m.m.

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

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

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%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen har fått eller beräknas 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.

#### 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. *M*



Org Nr: 757200-9053

## HSB Brf Björkekärr i Göteborg

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	24 877 893	24 403 008
Hyror	2 907 951	2 764 778
Elintäkter	1 142 153	1 006 119
Ovriga intäkter	376 801	344 835
	<b>29 304 798</b>	<b>28 518 740</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	2 275 544	2 254 229
Reparationer	1 243 799	920 073
El	1 589 677	1 877 488
Uppvärmning	4 139 193	4 086 001
Vatten	916 686	866 471
Sophämtning	528 637	520 957
Ovriga avgifter	394 532	568 025
Förvaltningsarvoden	817 228	780 254
Tomträttsavgäld	1 416 549	936 247
Övriga driftskostnader	401 332	338 936
	<b>13 723 177</b>	<b>13 148 681</b>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	82 450	164 616
VVS	0	317 299
El och tele	212 611	556 883
Byggnad utvändigt	160 001	403 385
Utrustning	267 733	201 834
	<b>722 795</b>	<b>1 644 018</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetskatt	1 009 245	989 685
Medlemsavgifter	160 800	160 800
Övriga externa kostnader	8 946	6 670
	<b>1 178 991</b>	<b>1 157 155</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	156 700	148 000
Revisorsarvode	6 000	8 000
Löner och andra ersättningar	72	98
Sociala kostnader	37 515	37 239
Kurser och konferenser	9 024	1 000
	<b>209 311</b>	<b>194 337</b>
<b>Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	5 396 099	5 584 260
	<b>5 396 099</b>	<b>5 584 260</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	1 104	3 569
Ränteintäkter skattekonto	686	467
Ovriga ränteintäkter	11 677	4 157
	<b>13 467</b>	<b>8 193</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	4 780 127	5 987 445
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1 212
Ovriga finansiella kostnader	540	1 430
	<b>4 780 667</b>	<b>5 990 087</b>
<b>Not 9 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>3 307 226</b>	<b>808 394</b>
Förslag till avsättning underhållsfond	-2 960 000	-2 960 000
Förslag till disposition underhållsfond	722 795	1 644 018
Resultat efter underhållspåverkan	1 070 021	-507 588



Org Nr: 757200-9053

**HSB Brf Björkekärr i Göteborg**

<b>Noter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>			
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	265 249 968	264 367 453			
Årets investeringar	3 221 556	882 515			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>268 471 524</u>	<u>265 249 968</u>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-49 693 682	-44 109 422			
Årets avskrivningar	-5 396 099	-5 584 260			
Utgående avskrivningar	<u>-55 089 781</u>	<u>-49 693 682</u>			
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>213 381 743</b>	<b>215 556 286</b>			
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b><u>213 381 743</u></b>	<b><u>215 556 286</u></b>			
Taxeringsvärde för Sävenäs 117:1, 117:7, 118:1, 119:1, 120:1, 121:1, 122:1, 123:1					
Byggnad - bostäder	238 256 000	238 768 000			
Byggnad - lokaler	<u>10 226 000</u>	<u>10 226 000</u>			
	<u>248 482 000</u>	<u>248 994 000</u>			
Mark - bostäder	131 800 000	129 400 000			
Mark - lokaler	<u>2 608 000</u>	<u>2 608 000</u>			
	<u>134 408 000</u>	<u>132 008 000</u>			
Taxeringsvärde totalt	382 890 000	381 002 000			
<b>Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
Pågående nyanläggningar Ventilations projekt					
Ingående värde	0	0			
Årets kostnader	1 435 508	0			
Utgående värde	<u>1 435 508</u>	<u>0</u>			
<b>Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
<b>Not 13 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar	33 350	22 138			
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	9 458 121	6 118 857			
Skattefordringar	0	25 428			
Skattekonto	15 956	15 269			
Ovrigt	<u>37</u>	<u>296</u>			
	<u>9 474 114</u>	<u>6 159 850</u>			
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	1 659 700	1 340 602			
Upplupna intäkter	<u>548 537</u>	<u>434 312</u>			
	<u>2 208 237</u>	<u>1 774 914</u>			
<b>Not 16 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2015-11-01	2016-01-31	3 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg	2015-11-01	2016-01-31	3 mån	0,25%	500 000
					<u>1 500 000</u>





Org Nr: 757200-9053

**HSB Brf Björkekärr i Göteborg****Noter****2015-12-31****2014-12-31****Not 17 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 076 120	6 396 021	14 218 457	-19 675 665	808 394
Res disp enl. stämmobeslut			1 315 982	-507 588	-808 394
Årets resultat					3 307 226
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 076 120</b>	<b>6 396 021</b>	<b>15 534 439</b>	<b>-20 183 254</b>	<b>3 307 226</b>

**Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788667007	0,485%	1900-01-02	97 704 472	1 020 500
Nordea	39788689760	0,377%	2016-01-14	40 000 000	0
Nordea	39788689779	0,377%	2016-01-14	40 000 000	0
Nordea	39788689787	0,374%	2016-01-15	36 250 000	1 000 000
				213 954 472	2 020 500

**Ränteswappar**

Löptider	Rörlig ränta*	Fast ränta*	Nom.belopp
2015.10.14 - 2017.10.16	-0,297%	2,730%	38 680 000
2015.10.15 - 2018.10.15	-0,297%	2,490%	38 680 000
2015-10.14 - 2019.10.14	-0,297%	2,790%	38 640 000
			<b>116 000 000</b>

\*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 117 000 000 kr. Styrelsen kan om man finner det fördelaktigt ändra löptider på swapparna. Markandsvärdet av Swapavtalen uppgår per 151231 till 8,9 MSEK vilket motsvarar kostnaden för om föreningen skulle välja att förtidslösa avtalen vid samma tidpunkt.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **211 933 972**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 203 851 972

**Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **2 020 500** **2 020 500****Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdesskatt	60 798	63 615
Övriga kortfristiga skulder	71 700	0
	<b>132 498</b>	<b>63 615</b>



Org Nr: 757200-9053


## HSB Brf Björkekärr i Göteborg

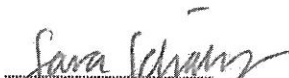
Noter	2015-12-31	2014-12-31
<b>Not 21</b> Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	883 771	1 006 899
Ovriga upplupna kostnader	1 566 418	909 675
Förutbetalda hyror och avgifter	2 456 964	2 281 700
Ovriga förutbetalda intäkter	0	0
	<u>4 907 153</u>	<u>4 198 274</u>


Göteborg 4,4 2016

  
Arne Werdelin

  
Henrik Bjenne

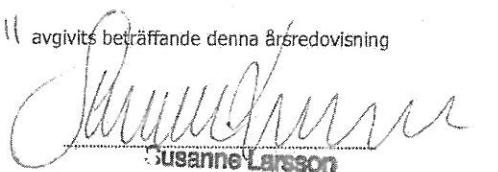
  
Jan Elverdam

  
Sara Schörling

  
Rolf Svensson

Vår revisionsberättelse har 16-04-11 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Karin Walter  
Av föreningen vald revisor

  
Susanne Larsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i HSB Brf Björkekärr i Göteborg

Organisationsnummer 757200-9053

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björkekärr i Göteborg för år 2015.

##### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

##### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

##### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 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.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Björkekärr i Göteborg för 2015.

##### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

##### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

##### *Uttalanden*

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

Göteborg 4/4 2016

Karin Walther

Av föreningen vald revisor

Susanne Larsson

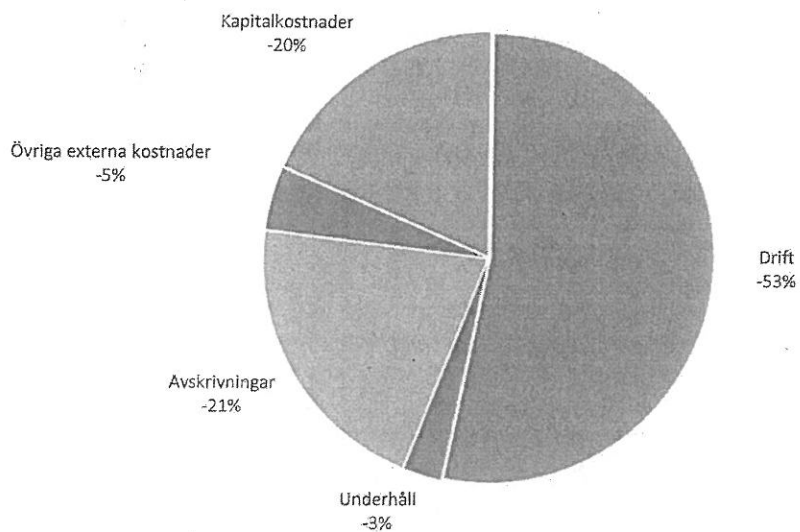
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

160411



Org Nr: 757200-9053

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

