



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 281 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 239 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 5 155 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 6 %	 <b>Energikostnad</b> 248 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Ja	 <b>Årsavgift</b> 1 059 kr/kvm	

# Årsredovisning 2025

## HSB Brf Björkekärr i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
281 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 har ökat betydligt från föregående år och är tillfredställande i förhållande till våra underhållsbehov.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
239 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 och vårt sparande är tillräckligt för vårt långsiktiga investeringsbehov.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
5 155 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, skuldsättningen minskar och vi 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 gick ner under 2025. Vi binder de olika lånen med olika långa löptider.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
248 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 denna kostnad 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 full effekt först under 2026. Därefter är avgiften oförändrad tio år framåt.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
1 059 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

---

Ökningen från föregående år förklaras av högre kostnad för tomträtter, 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 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 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	2035-04-26	1956
Sävenäs 117:7	Göteborgs Kommun	10 år	2035-04-26	1956
Sävenäs 118:1	Göteborgs Kommun	10 år	2035-07-05	1956
Sävenäs 119:1	Göteborgs Kommun	10 år	2035-07-05	1956
Sävenäs 120:1	Göteborgs Kommun	10 år	2035-04-26	1956
Sävenäs 121:1	Göteborgs Kommun	10 år	2035-07-05	1957
Sävenäs 122:1	Göteborgs Kommun	10 år	2035-07-05	1956
Sävenäs 123:1	Göteborgs Kommun	10 år	2035-11-29	1956

### Totalt 8 objekt

Fastighetsägaren (Göteborgs Kommun) kan säga upp tomträtten tidigast 5 år och senast 2 år före utgången av den löpande tomträttsperioden.

Vid utgången av varje avgäldsperiod kan fastighetsägaren eller tomträttsshavaren initiera en ändring av avgälden för nästa period. Ändring kan ske genom frivillig överenskommelse eller genom domstolsprövning. En överenskommelse måste träffas senast ett år före utgången av den innevarande avgäldsperioden. I annat fall måste den part som vill ändra avgälden ansöka om stämning i domstol senast samma tidpunkt. I praktiken skickar kommunen normalt ett förslag till ny avgäld i god tid före denna frist, och om parterna inte enas ansöker kommunen om domstolsprövning.

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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
519	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	32 549
19	lokaler (hyresrätt)	1 836
1	förråd	14
40	garageplatser (upplåtna med bostadsrätt)	604
155	garageplatser	2 777
151	p-platser	0
<b>Totalt 885 objekt</b>		<b>37 780</b>

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

### 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: Hans Broberg, Hella Nordström, Josefin Svendsen, Pavle Spasevski.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar.

### Väsentliga händelser 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 2025-06-11.

Månadsavgifterna höjdes med 5 procent från och med 2025-04-01.

Beslut är fattat om att avgiften höjs med 5 procent från och med 2026-04-01.

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.

Vårt tioåriga tomträttsavtal med Göteborgs Stad gick ut 2025. Under hösten 2024 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. 2,1 till ca. 5,1 miljonkronor per år.

Under hösten 2024 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.

Vi fick i ett förhandsbesked avslag på vår ansökan om bygglov för solceller i Träringen 37-47.

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.

### Utförda reparations- och underhållsarbeten

Exempel på reparations- och underhållsarbeten utförda under de senaste två åren:

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 (utom radhusen)

Lagning och målning av garageportar på husen Träringen 1–9, Träringen 11–17, Träringen 19–25, Träringen 27–35 och Träringen 42–52, Träringen 54–64 samt fristående garage vid Träringen 42–52.

Dränering efter fuktskada i yttervägg vid balettlokalen, Stockvagnsgatan 2

Plantering av ett tiotal nya träd, därtill buskar och marktäckare. Några gamla skadade eller sjuka träd har behövt tas ned.

Spolning av avloppsstammar

Sammanlagning av elnätsabonnemang på Träringen 1-9 och Trätorget 2 för att spara in på fasta abonnemangskostnader samt för att maximera nyttjande av den egenproducerade elen.

Nedsäkring av elnätsabonnemang på Träringen 37-47 och 51-53 för att sänka abonnemangskostnader.

Byte ytterbelysning garage vid panncentralen

Byte ytterbelysning sophusen

Uppgradering av skyddsrummen enligt krav från MSB

Installation av laddboxar på tio parkeringsplatser.

Stödmurar samt dränering, Stockvagnsgatan 1H.

### Förväntad framtida utveckling

Föreningens fastigheter har ett fortsatt underhållsbehov och vi kommer därför att under 2026 fullfölja ett antal åtgärder och initiera nya för att våra hus ska behålla en god standard. Föreningen har en långsiktig underhållsplan som följs och varje år avsätts medel till en fond för yttre underhåll.

Sedan flera år pågår underhåll av tak och fasader. Dessa reparationer kommer att fortsätta och i vilken ordning byggnaderna väljs styrs utifrån resultaten av regelbundna inspektioner, framför allt när det gäller risk för läckage genom taken. Takten i underhållet är i genomsnitt ett hus per år.

Som ansvarsfull fastighetsägare måste vi verka för större hållbarhet och en bättre miljö. Därför är det viktigt att arbeta för en sänkt energianvändning. Arbetet med att ta fram åtgärder för att minska energiförbrukningen kommer att fortsätta under de kommande åren.

**Följande underhållsåtgärder och nyinvesteringar planeras under 2026**

Renovering av tak och fasader, Träringen 37–47

Renovering av tak och fasader, Träringen 19–25

Renovering av lastbryggan bakom butikerna vid Trätorget. Det blir en helt ny lastbrygga med samma utförande.

Målning av entrédörrar och smidesrücken radhusen, Stockvagnsgatan 1A-H, Träringen 32–38

Injustering av värme och VVC samt byte av termostater i Träringen 2–12

**Följande underhållsåtgärder planeras under åren 2027–2028**

Sop-/miljöhusen, lagning panel, målning ytterväggar och dörrar

Vidbyggda garage, Träringen 1, 11 och 42, målning takplåt och putsade fasader, byte rännor och rör

Målning fönster, Träringen 11–17

Byte till självrensande lövisar på de stuprör där det inte finns sådana

Renovering av golven i trapphuset

Målning fönster, radhus Träringen 32 och 36

Målning tvättstugor, mangel och torkrum, byte matta torkrum, Stockvagnsgatan 2

Målning linjer p-platser

Byte av kvarvarande lysrör, 44 armaturer

Renovering av två entrédörrar, Träringen 37–47

Åtgärder efter OVK 2022 (asbestluckor, don i tvättstugor)

Dagvattenledningar, inspektion och spolning

Målning/byte panel garage, Stockvagnsgatan 2

Tak och fasader Träringen 27–35 och Träringen 49–53

Byte av armaturer i källare och trapphus

Lagning av betongsteg och trappor alla block

Nio entrédörrar till trapphus som antingen renoveras eller byts till nya

OVK lägenheter med självdrag

Injustering värme och VVC samt byte termostater (övriga hus)

**Allmänt ekonomin**

Föreningens policy är att årsavgiften för medlemmens bostad reallt skall täcka alla kostnader över hela livsrytmen. 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**

Föreningens ekonomi påverkades framför allt av höjningen av tomträttsavgälden till Göteborgs Kommun. Denna avgift ligger nu fast under tio år och kan inte påverkas av oss.

Övriga kostnadshöjningar för t.ex. el, vatten, sopor och värme har kostat oss mer än tidigare, men kunnat hanteras genom avgiftshöjningen per den första april.

Vi har också kunnat samla på oss likvida medel för att under 2026 kunna renovera två av våra flerfamiljshus.

Årets resultat är positivt och kompenserar oss delvis för underskottet år 2024.

**Medlemsinformation**

Under året har 48 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 693 och under året har det tillkommit 63 och avgått 56 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 700.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	281	179	242	320	310
Skuldsättning, kr/kvm	5 155	5 208	5 345	5 838	5 897
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 874	5 935	6 107	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	8	8
Energikostnad, kr/kvm	248	240	215	217	230
Årsavgifter, kr/kvm	1 059	994	940	821	807
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	88	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 067	991	934	971	946
Nettoomsättning, tkr	40 155	37 444	34 705	33 071	32 440
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 722	-4 391	1 098	386	1 793
Soliditet, %	11	11	12	12	12

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:** 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. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNR 2023:1. Perioden 2021-2022 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 BFNR 2023:1. Perioden 2021-2022 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.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 083 394	0	0	1 083 394
Upplåtelseavgifter, kr	14 438 747	0	0	14 438 747
Underhållsfond, kr	15 660 710	0	73 590	15 734 300
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>31 182 851</b>	<b>0</b>	<b>73 590</b>	<b>31 256 441</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 088 313	-4 390 637	-73 590	-6 552 540
Årets resultat, kr	-4 390 637	4 390 637	1 721 613	1 721 613
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-6 478 950</b>	<b>0</b>	<b>1 648 023</b>	<b>-4 830 927</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>24 703 901</b>	<b>0</b>	<b>1 721 613</b>	<b>26 425 514</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 176 410 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	-6 478 950
Årets resultat, kr	1 721 613
Reservation till underhållsfond, kr	-2 250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 176 410
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 830 927</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 830 927</b>
------------------------------------	-------------------

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	40 155 085	37 444 131
Övriga rörelseintäkter	Not 3	168 436	8 400
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>40 323 521</b>	<b>37 452 531</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-25 745 686	-27 377 182
Övriga externa kostnader	Not 5	-752 684	-528 355
Personalkostnader	Not 6	-400 686	-388 709
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 718 460	-6 736 718
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-33 617 516</b>	<b>-35 030 964</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 706 005</b>	<b>2 421 567</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	81 279	173 837
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-5 065 670	-6 986 041
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-4 984 392</b>	<b>-6 812 204</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 721 613</b>	<b>-4 390 637</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 721 613</b>	<b>-4 390 637</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 721 613</b>	<b>-4 390 637</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	208 592 487	215 223 290
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	6 405	12 812
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	2 956 008	265 402
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>211 554 900</b>	<b>215 501 504</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**211 555 400 215 502 004**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 825	96 238
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	10 416 233	12 730 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	4 007 905	3 010 909
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>14 430 963</b>	<b>15 837 212</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	6 000 000	0
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>6 000 000</b>	<b>0</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		9 489	27 074
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>9 489</b>	<b>27 074</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**20 440 453 15 864 287**

### Summa Tillgångar

**231 995 853 231 366 291**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 522 141	15 522 141
Fond för yttre underhåll	15 734 300	15 660 710
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>31 256 441</b>	<b>31 182 851</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 552 540	-2 088 313
Årets resultat	1 721 613	-4 390 637
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-4 830 927</b>	<b>-6 478 950</b>

### Summa Eget kapital

26 425 513 24 703 901

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	112 923 146	34 000 000
Övriga långfristiga skulder	Not 18	62 784	62 784
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>112 985 930</b>	<b>34 062 784</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		81 826 303	162 769 953
Leverantörsskulder		4 857 355	4 013 646
Skatteskulder		111 600	110 633
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	150 587	177 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	5 638 564	5 527 619
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>92 584 409</b>	<b>172 599 606</b>

### Summa Skulder

205 570 339 206 662 390

### Summa Eget kapital och skulder

231 995 853 231 366 291

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	6 706 005	2 421 567
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 718 460	6 736 718
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>6 718 460</b>	<b>6 736 718</b>
Erhållen ränta	67 376	173 837
Erlagd ränta	-5 075 779	-7 045 564
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>8 416 061</b>	<b>2 286 558</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 065 411	15 082
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	938 562	235 212
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-126 849</b>	<b>250 294</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>8 289 212</b>	<b>2 536 852</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 771 856	-1 542 145
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 771 856</b>	<b>-1 542 145</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 020 504	-2 020 504
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	62 784
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 020 504</b>	<b>-1 957 720</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 496 852</b>	<b>-963 013</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>12 648 921</b>	<b>13 611 935</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>16 145 773</b>	<b>12 648 921</b>

**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.

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	609 441 kr
Förändring jämfört med föregående år	609 441 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	32 782 083	30 879 018
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 228 336	960 941
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	1 112 664	1 102 384
	Hyror lokaler	1 970 232	1 939 720
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 217 700	1 890 696
	Hyror förbrukningsbaserad	243 695	169 009
	Hyror övrigt	207 902	212 304
	Övriga primära intäkter	485 441	531 778
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>40 248 053</b>	<b>37 685 850</b>
	Hysesbortfall	-92 968	-241 719
	<i>Summa</i>	<b>-92 968</b>	<b>-241 719</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>40 155 085</b>	<b>37 444 131</b>
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	151 242	3 400
	Övriga sekundära intäkter	17 194	5 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>168 436</b>	<b>8 400</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-5 500 739	-5 020 850
	Snö och halk-bekämpning	-110 362	-139 226
	Reparationer	-1 351 353	-2 700 661
	Planerat underhåll	-2 176 410	-4 422 331
	Försäkringsskador	-154 530	-476 958
	El	-2 686 955	-2 243 504
	Uppvärmning	-4 968 335	-5 281 754
	Vatten	-1 718 086	-1 529 828
	Sophämtning	-749 733	-742 716
	Fastighetsförsäkring	-186 539	-162 201
	Kabel-TV och bredband	-1 114 800	-1 114 800
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 417 452	-1 324 180
	Tomträttsavgäld	-3 517 810	-2 126 684
	Övriga driftkostnader	-92 583	-91 488
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-25 745 686</b>	<b>-27 377 182</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 346	0
	Administrationskostnader	-246 038	-277 473
	Extern revision	-32 774	-32 200
	Konsultkostnader	-263 256	-32 918
	Medlemsavgifter	-165 000	-165 000
	Föreningsverksamhet	-19 379	-16 916
	Övriga förvaltningskostnader	-2 891	-3 848
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-752 684</b>	<b>-528 355</b>

Konsultkostnader år 2025 innehåller 139 900 kr som avser konsultarvode för projekt solceller block 14 som påbörjades, avslutades och kostnadsfördes under året.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-286 936	-271 272
	Revisionsarvode	-11 687	-11 049
	Övriga arvoden	-39 176	-40 879
	Sociala avgifter	-56 342	-52 925
	Övriga personalkostnader	-6 545	-12 584
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-400 686</b>	<b>-388 709</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-6 668 550	-6 694 933
	Avskrivning på markanläggning	-43 503	-35 378
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-6 407	-6 407
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-6 718 460</b>	<b>-6 736 718</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	71 408	166 654
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 871	7 183
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>81 279</b>	<b>173 837</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-5 064 517	-6 985 185
	Övriga räntekostnader	-1 154	-856
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-5 065 670</b>	<b>-6 986 041</b>

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	323 457 851	322 124 294
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	451 153	389 267
	Årets investeringar	81 250	1 478 515
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-83 072
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>323 990 254</b>	<b>323 909 004</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-108 685 714	-102 038 475
	Årets avskrivningar	-6 712 053	-6 730 311
	Återförda avskrivningar	0	83 072
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-115 397 767</b>	<b>-108 685 714</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>208 592 487</b>	<b>215 223 290</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	384 928 000	394 928 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 898 000	10 904 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	268 600 000	332 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	7 144 000	5 500 000
	<b>Summa</b>	<b>672 570 000</b>	<b>743 332 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	222 847 000	222 847 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>222 847 000</b>	<b>222 847 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 861 530	1 861 530
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 861 530</b>	<b>1 861 530</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 848 718	-1 842 311
	Årets avskrivningar	-6 407	-6 407
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 855 125</b>	<b>-1 848 718</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 405</b>	<b>12 812</b>

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

*Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar*

Ingående värde pågående nyanläggning	265 402	201 772
Årets investeringar	2 771 856	1 524 411
Omklassificering till byggnad	-81 250	-1 460 781
<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 956 008</b>	<b>265 402</b>

Omklassificering till byggnad har skett av projekt Installation av 10st laddboxar (81 250 kr). Projekt Ombyggnad av lokal till lägenhet är fortfarande pågående i utgången av år 2025. Under år 2025 har föreningen startat nya projekt: Tak & fasad block 14, Skyddsrumsåtgärder samt Injustering/termostatbyte (värme). Dessa projekt är pågående i utgången av år 2025.

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB	500	500
<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	10 136 284	12 621 847
Övriga fordringar	279 949	108 218
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>10 416 233</b>	<b>12 730 065</b>

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	13 903	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 994 002	3 010 909
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>4 007 905</b>	<b>3 010 909</b>

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	6 000 000	0
<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>6 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	3,36%	2030-01-28	40 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,87%	2027-01-20	40 433 398	510 252
Nordea Hypotek AB	2,24%	2026-03-24	47 066 051	510 252
Nordea Hypotek AB	2,35%	2026-10-27	33 250 000	0
Nordea Hypotek AB	1,09%	2027-10-20	34 000 000	1 000 000
			<b>194 749 449</b>	<b>2 020 504</b>

Långfristig del	112 923 146
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 510 252
Lån som ska konverteras inom ett år	80 316 051
Kortfristig del	81 826 303
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	2,42%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 18 Övriga långfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder	62 784	62 784
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>62 784</b>	<b>62 784</b>

Övriga långfristiga skulder avser depositioner av hyresrätts lokaler

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	46 498
Övriga kortfristiga skulder	150 587	131 257
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>150 587</b>	<b>177 755</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	3 405 131	3 046 582
Upplupna räntekostnader	715 087	725 195
Övriga upplupna kostnader	1 518 347	1 755 842
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>5 638 564</b>	<b>5 527 619</b>

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13

# 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 2025.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Axel Carlsson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-04-13 kl. 15:25:08



### Folke Bohlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:03:51



### Hannes Nyberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 15:46:22



### Pavle Spasevski

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:08:08



### Hella Nordström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:48:50



### Jan Elverdam

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 16:38:43



### Hans Broberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 15:03:21



### Håkan Sönnergren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 16:07:53



### Josefin Svendsen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:46:30



### Axel Carlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 00:08:57



### Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:31:02



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-04-16 kl. 00:01:43



### Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:30:41



# 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.