



ÅRSREDOVISNING 2021/2022

HSB Brf Kaverös



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kaverös i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-7966 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-11-09.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Järnbrott 98:1	Göteborgs Kommun	10 år	2023-10-27	1954
Järnbrott 99:1	Göteborgs Kommun	10 år	2023-10-27	1954

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	50
364	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20039
Totalt 365 objekt		20089

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 1 rok, 234 st 2 rok, 60 st 3 rok, 10 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christina Nilsson	Ordförande	2016-11-30	
Bengt Asterfjord	Ledamot	2021-12-04	
Per Olof Larsson	Ledamot	2016-11-30	
Lars Magnusson	Ledamot	2016-02-03	
Lena Carlberg	Ledamot	2016-11-30	
Karin Nilsson	Ledamot	2016-02-03	
Manilla Pettersson	Ledamot	2021-12-04	
Daniella Byström	Ledamot	2020-12-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Nilsson, Daniella Byström, Karin Nilsson samt Per Olof Larsson

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare av styrelsen alternativt två i förening av Per Olof Larsson, Lars Magnusson, Karin Nilsson, Christina Nilsson.

Revisorer har varit: Malin Olofsson med Anna Yarari Sumpero som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mia Jönsson (sammankallande) och Mary-Ann Tengström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-25. På stämman deltog 84 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2022-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastigheternas 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 2022-01-19.

Föreningen har förnyat avtalet avseende snöskottning med Svensk Markservice.

Fler förhyrda parkeringsplatser har skapats för att minska kötiden för de som önskar hyra parkeringsplats. Täckan och kuddar i gästlägenheten har tvättats under senhösten och försommaren.

Föreningen har under vår och höst haft en gemensam trädgårdsdag där resning av rabatter m.m. har utförts. Det har planterats fler buskar och blommor i trädgården och vi har också utökat skötselavtalet med Montins något avseende fler rabatter som ingår i den regelbundna skötseln.

En loppis anordnades på våren. Utöver att många skatter bytte ägare och en del föremål skänktes till välgörenhet, fanns det också möjlighet för medlemmarna att slänga grovavfall i en framställd container under en veckas tid.

Under året har det gjorts en inventering av kvarstående fel på medlemmarnas balkonger. Eventuella skador som har inrapporterats har åtgärdats av vår balkongleverantör.

En ny upphandling av föreningens städavtal har genomförts. Flera offerter inkom och styrelsen beslutade att anta den offert som var mest ekonomiskt fördelaktigt för föreningen vilket innebär att vi fortsätter med nuvarande städfirma Metodstäd.

Råttisanering har gjorts vid trädgårdskomposten vid korthuset.

En översyn av våra fastigheters tak i syfte att kontrollera takpannor men också plocka bort fågelbon har gjorts. Vi har falkattrapper uppsatta på taken vilka har minskat antal måsar.

En cykelinventering har gjorts där omärkta cyklar har tagits bort i syfte att bereda mer plats.

Tvättning av garageportar har gjorts.

Trasiga lampor i källare och trapphus har bytts ut.

Belysningen vid några av garagen har förstärkts och bytts ut till LED-lampor.

Förstärkning av källardörrar har gjorts i syfte att försvåra vid inbrottsförsök.

Samtliga torktumlare har rengjorts och alla filter i torkrummen har bytts ut. Ett antal tvättmaskiner och torktumlare har reparerats/bytts ut.

En cirkulationspump och ett expansionskärl i en av undercentralerna har bytts ut. Injustering av värme och varmvattensystemet har utförts. Utöver det har det gjorts olika åtgärder i värmesystemet för att säkerställa en jämnare temperatur i våra fastigheter.

Tätning av taket till MC-garaget har gjorts.

En ny träningsbänk är inköpt till föreningens gym.

En ny leksakslåda har köpts in för att ersätta den gamla på lekplatsen.

Målning har gjorts av diverse källarutrymmen som t ex vissa cykelrum och torkrum samt källargolv i samband med reliningprojektet.

Föreningens gamla åkgräsklippare har gått i pension och en ny åkgräsklippare har köpts in.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Föreningens tomträttsavtal som vi har haft i 10 år löper ut 2023-10-26 och ska skrivas om för en ny 10-årsperiod. Styrelsen har mottagit de nya tomträttsavtalen från Göteborgs stad för undertecknande. Som befarat är det en extrem höjning från tidigare avtalsperiod från 780 748 kr till 2 684 728 kr årligen. Styrelsen har anlitat en jurist för att bestrida höjningen och att företräda föreningen i en rättslig förhandling av tomträttsavgälden då vi anser den vara orimligt hög.

En gemensam upphandling (gruppavtal) av bredband genom en fiberanslutning för föreningens medlemmar har genomförts och avtal har tecknats med OWNIT. Kostnaden kommer att tas centralt inom föreningen för samtliga medlemmar på samma vis som föreningen redan idag har ett gemensamt upphandlat TV-utbud till våra medlemmar. I samband med övergången till det gemensamma bredbandet till hösten 2022, kommer också uttag och kablar att förberedas i respektive lägenhet, vilket görs av en installatör på uppdrag av föreningen.

Ett arbete med relining av de liggande avloppsstammarna har genomförts i föreningens fastigheter. Relining innebär att rören infodras med flexibelt foder och nya rör gjuts inne i de befintliga slitna gjutjärnsrören.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Göteborgs Stads Fastighetskontor har tagit fram en markanvisning för byggnation på Basungatan. Två byggherrar har tilldelats kontrakt för att bygga bostäder på tomten där vår förening idag arrenderar mark för parkeringsdäck och garage, samt upp mot Ruddalen.

Styrelsen har haft möte med Fastighetskontoret och en av byggherrarna för att inleda en dialog kring planerad byggnation i syfte att bevaka vår förenings intressen i form av miljö och kommande parkeringsmöjligheter. Vår strategi är att vi först och främst inte vill att det ska byggas alls och i andra hand att miljön beaktas och parkeringsplatser ersätts utan merkostnad för föreningen.

Fastighetskontoret har sammanställt en förprövningsrapport om planbesked där olika förvaltningar som t ex Göteborg Energi, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, Stadsledningskontoret m.fl har fått yttra sig om förutsättningar för att bygga bostäder på tomten.

Förprövningsrapporten har varit uppe i Byggnadsnämnden där beslut har fattats om att inte bygga på tomten närmast Ruddalen, men däremot på Basungatans parkeringsområden, dvs föreningens ytor. Arbetet med att ta fram en detaljplan kommer att påbörjas under 2024 och bedöms att ta 2-3 år. Under denna process kommer olika remissrundor att ske där Fastighetskontoret inhämtar synpunkter från berörda parter och instanser som t ex vår bostadsrättsförening, Länsstyrelse, Miljöförvaltning, allmänhet m.fl.

Styrelsen följer ärendet och kommer att yttra sig under processen för att bevaka föreningens intressen.

Inom den kommande 5 års-perioden kommer fastigheternas fasader och tak ses över avseende målningsarbete och takreovering.

I övrigt följer styrelsen underhållsplanen som omfattar föreningens fastigheter.

Föreningen kommer att göra justeringar av sopherteringen. Bakgrunden är en riskbedömning som utförts av Nordisk Återvinning som hanterar våra sopor på uppdrag av Göteborgs stad. De har bedömt arbetsmiljön som undermålig på de ställen där det är en kraftig lutning till soprummen och föreningen har ålagts att göra en förbättring enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter. En annan orsak är att Göteborgs stad kommer att byta ut sina kärl mot större, vilket gör att kärnen inte går in genom vissa soprumsöppningar i korthuset.

För att åtgärda ovanstående brister kommer föreningen att anlägga molucker (nedgrävda sopnedkast) utanför korthuset och ställa några separata sopkärl utanför långhuset för att kompensera för de soprum som tyvärr måste stängas. Förändringen innebär att där föreningen har möjlighet att bevara soprum och sopnedkast görs det, men där det inte är möjligt får medlemmarna använda sig av molucker och separata sopkärl.

Spolning av köksavloppen kommer att göras under hösten.

Fr o m 1 juli 2022 höjdes avgifterna för lägenheterna med 4 % samt hyra av parkerings- och garageplatser med 10 %. Anledningen till höjningen är för att möta den kraftiga prisutvecklingen som påverkar föreningens kostnader av framförallt vatten, el, fjärrvärme, sophantering och arrende m.m. men också föreningens räntekostnader för lån samt avsättning för kommande underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 36 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 450.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 443.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	253	274	274	247	249
Skuldsättning, kr/kvm	3 365	3 390	3 410	3 181	2 454
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	4
Energikostnad, kr/kvm	172	151	153	159	153
Driftskostnad, kr/kvm	435	389	382	385	374
Årsavgifter, kr/kvm	707	693	693	676	676
Totala intäkter, kr/kvm	763	745	744	727	693
Nettoomsättning, tkr	15 318	14 975	14 947	14 599	-13 916
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 128	2 014	2 330	2 480	2 590
Soliditet, %	31	30	29	27	31

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	609 708	0	0	609 708
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	188 570	0	0	188 570
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	20 329 304	0	501 359	20 830 663
S:a bundet eget kapital, kr	21 127 582	0	501 359	21 628 941
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 715 414	2 014 085	-501 359	10 228 140
Årets resultat, kr	2 014 085	-2 014 085	2 127 677	2 127 677
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 729 499	0	1 626 318	12 355 817
S:a eget kapital, kr	31 857 081	0	2 127 677	33 984 758

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 598 641 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	10 729 499
Årets resultat, kr	2 127 677
Reservation till underhållsfond, kr	-1 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	598 641
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 355 817

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	12 355 817

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

		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 317 730	14 975 358
Övriga rörelseintäkter	Not 2	5 000	0
Summa rörelseintäkter		15 322 730	14 975 358
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-7 972 611	-7 087 205
Underhållskostnader	Not 4	-598 641	-1 122 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-756 384	-732 844
Personalkostnader	Not 6	-945 339	-964 674
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 351 511	-2 360 212
Summa rörelsekostnader		-12 624 486	-12 267 374
Rörelseresultat		2 698 244	2 707 983
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 177	14 196
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-588 744	-708 094
Summa finansiella poster		-570 567	-693 898
Årets resultat	Not 10	2 127 677	2 014 085

Balansräkning		2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	91 193 518	93 450 752
Inventarier	Not 12	83 935	60 656
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	6 431 002	100 254
		<u>97 708 455</u>	<u>93 611 662</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		97 708 955	93 612 162
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	0	5 635
Övriga fordringar	Not 16	5 652 980	4 820 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	614 989	601 635
		<u>6 267 969</u>	<u>5 427 559</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18	7 000 000	7 000 000
Kassa och bank		562	562
Summa omsättningstillgångar		13 268 531	12 428 121
Summa tillgångar		110 977 486	106 040 283

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	798 278	798 278
Underhållsfond	20 830 663	20 329 304
	<u>21 628 941</u>	<u>21 127 582</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 228 140	8 715 414
Årets resultat	2 127 677	2 014 085
	<u>12 355 817</u>	<u>10 729 499</u>
Summa eget kapital	33 984 758	31 857 081
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 35 608 000	67 608 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	32 000 000	500 000
Leverantörsskulder	963 974	684 769
Skatteskulder	52 278	73 281
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 3 482 975	3 500 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 4 885 500	1 816 423
	<u>41 384 727</u>	<u>6 575 201</u>
Summa skulder	76 992 727	74 183 201
Summa Eget kapital och skulder	110 977 486	106 040 283

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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	1,27%
Balkonger	2,00%

Om / tillbyggnader

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod. Föreningens hissar är fullt avskrivna. Elomläggningen färdigställdes år 2021 och investeringen skrivs av på 40 år

Markanläggningar

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 10 år. Samtliga markanläggningar är fullt avskrivna.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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 baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft en anställd under året.

Noter	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 168 928	13 892 388
Hyror	813 469	788 187
Ovriga intäkter	790 011	749 461
Bruttoomsättning	15 772 408	15 430 036
Avsatt till inre fond	-454 678	-454 678
	15 317 730	14 975 358
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	5 000	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 257 361	1 132 741
Reparationer	447 702	487 061
El	843 884	498 441
Uppvärmning	2 003 122	1 987 580
Vatten	609 425	551 737
Sophämtning	421 528	395 750
Kabel-TV	131 046	131 037
Fastighetsförsäkring	150 322	143 165
Ovriga avgifter	5 947	0
Förvaltningsarvoden	443 725	425 875
Tomträttsavgäld	1 120 287	1 081 796
Övriga driftskostnader	538 262	252 022
	7 972 611	7 087 205
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	110 783	569 785
VVS	320 353	36 750
Byggnad utvändigt	79 114	101 848
Markytor	88 391	326 352
Utrustning	0	87 705
	598 641	1 122 439
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	595 616	577 766
Medlemsavgifter	118 200	118 200
Övriga externa kostnader	42 568	36 878
	756 384	732 844
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	87 821	85 264
Sammanträdesersättningar	50 400	42 000
Revisorsarvode	5 767	5 599
Löner och andra ersättningar	91 056	99 740
Sociala kostnader	59 382	66 366
Kurser och konferenser	5 125	16 663
	299 551	315 632
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	411 081	392 776
Sociala kostnader	132 844	118 869
Uttagsskatt	135 061	129 047
Pensionskostnader och förpliktelser	-18 069	28 703
Förändring semesterlöneskuld	-15 868	-14 454
Ersättning för höga sjuklönekostnader	-5 956	0
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	6 696	-5 898
	645 788	649 043
	945 339	964 674

Noter	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar	
Byggnader och ombyggnader	2 307 908	2 307 908
Markanläggningar	5 630	0
Inventarier	37 973	52 304
	2 351 511	2 360 212
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Övriga ränteintäkter	18 177	14 196
	18 177	14 196
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	588 564	707 554
Övriga finansiella kostnader	180	540
	588 744	708 094
Not 10	Årets resultat	
Redovisat resultat	2 127 677	2 014 085
Avsättning till underhållsfond	-1 100 000	-1 500 000
Disposition ur underhållsfond	598 641	1 122 439
Resultat efter underhållspåverkan	1 626 318	1 636 524

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	138 485 107	133 184 249
Utrangeringar	0	-5 199 221
Årets investeringar	0	5 300 858
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 485 107	138 485 107
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 034 355	-47 925 668
Utrangeringar	0	5 199 221
Årets avskrivningar	-2 307 908	-2 307 908
Utgående avskrivningar	-47 342 263	-45 034 355
Bokfört värde byggnader	91 142 844	93 450 752
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 500 783	1 500 783
Årets investeringar	56 304	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 557 087	1 500 783
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 500 783	-1 500 783
Årets avskrivningar	-5 630	0
Utgående avskrivningar	-1 506 413	-1 500 783
Bokfört värde markanläggningar	50 674	0
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	91 193 518	93 450 752
Taxeringsvärde för Järnbrott 98:1, 99:1, 758:66		
Byggnad - bostäder	212 000 000	172 000 000
Byggnad - lokaler	1 779 000	1 846 000
	213 779 000	173 846 000
Mark - bostäder	174 000 000	160 000 000
Mark - lokaler	2 491 000	2 823 000
	176 491 000	162 823 000
Taxeringsvärde totalt	390 270 000	336 669 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	69 384 700	69 384 700
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	700 029	651 971
Årets investeringar	61 252	48 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	761 281	700 029
Ingående avskrivningar	-639 373	-587 069
Årets avskrivningar	-37 973	-52 304
Utgående avskrivningar	-677 346	-639 373
Bokfört värde	83 935	60 656
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	6 431 002	100 254
<i>Relining 2020/2021/2022</i>	<i>6 431 002</i>	<i>97 500</i>
<i>*Beräknad totalkostnad: 6 530 000 kronor. Projektet beräknas vara färdigt dec 2022</i>		
<i>Elbilsladdare 2021</i>	<i>0</i>	<i>2 754</i>
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2022-06-30	2021-06-30		
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		0	5 635		
		0	5 635		
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		4 112 575	4 605 702		
Skattekonto		69 471	162 350		
Kortfristig fordring på leverantör avseende kreditfaktura		1 465 934	0		
Övrigt		5 000	52 237		
		5 652 980	4 820 289		
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		608 100	594 746		
Upplupna intäkter		6 889	6 889		
		614 989	601 635		
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-01-31	2022-07-31	6 mån	0,25%	5 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-02-01	2022-09-01	6 mån	0,25%	2 000 000
					7 000 000
Fastränteplaceringar					7 000 000
					7 000 000
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	418286	1,25%	2023-04-30	9 600 000	100 000
Stadshypotek	418332	1,25%	2023-04-30	17 207 000	0
Stadshypotek	421514	1,26%	2023-04-30	4 793 000	0
Swedbank Hypotek	2953725427	0,53%	2024-06-19	36 008 000	400 000
				67 608 000	500 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					500 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					31 500 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					32 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					35 608 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					65 108 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt		12 750		12 365	
Arbetsgivaravgifter		15 313		14 745	
Mervärdesskatt		164 346		155 762	
Inre fond		3 290 324		3 317 856	
Övriga kortfristiga skulder		242		0	
		3 482 975		3 500 728	

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	62 474	64 848
Ovriga upplupna kostnader	3 449 411	441 021
Förutbetalda hyror och avgifter	1 373 615	1 310 554
	4 885 500	1 816 423

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Västra Götalands län, Göteborgs kommun

Bengt Asterfjord

Christina Nilsson

Daniella Byström

Karin Nilsson

Lars Magnusson

Lena Carlberg

Manilla Pettersson

Per Olof Larsson

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Malin Olofsson
Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaverös i Göteborg, org.nr. 757200-7966

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaverös i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 30 juni 2022 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.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kaverös i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Malin Olofsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Kaverös i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTINA NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-10-28 kl. 12:50:38



LENA CARLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-29 kl. 08:17:06



MANILLA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-31 kl. 20:21:24



BENGT ASTERFJORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-29 kl. 08:35:36



DANIELLA BYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-31 kl. 18:39:55



PER OLOF LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-29 kl. 08:54:07



LARS MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-31 kl. 17:37:33



KARIN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-30 kl. 18:39:51



MALIN OLOFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 11:55:48



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 17:03:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Kaverös i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN OLOFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 11:53:52



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 17:12:27





VALBEREDNINGENS REDOGÖRELSE

Valberedning har bestått av Mia Jönsson och Mary-Ann Tengström, vald av stämman. Valberedning har under året haft 3 möten samt intervjuer med nominerade kandidater.

VAL AV STYRELSELEDAMÖTER

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Christina Nilsson	Ordförande
Lars Magnusson	Vice ordförande
Karin Nilsson	Ledamot, sekreterare
Per-Olof Larsson	Ledamot
Manilla Pettersson	Ledamot
Bengt Olof Asterfjord	Ledamot
Daniella Byström	Ledamot
Lena Carlberg	Utsedd av HSB Göteborg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Christina Nilsson
Karin Nilsson
Per-Olof Larsson
Daniella Byström

Christina Nilsson, Karin Nilsson, Per-Olof Larsson ställer inte upp för omval som styrelseledamöter.

Daniella Byström ställer upp för omval som styrelseledamot.

Valberedningen föreslår omval av nedanstående person till styrelseledamot.

- Daniella Byström

Valberedningen föreslår nyval av nedanstående personer till styrelseledamöter.

- Kristian Vilhelmsson
- Simon Knutsson
- Joline Hanek

VAL AV REVISOR OCH REVISORSSUPPLEANT

Malin Olofsson ställer upp för omval som revisor.

Anna Yarari Sumpero ställer inte upp för omval som revisorssuppleant.

Valberedningen föreslår omval av nedanstående person till revisor.

- Malin Olofsson

Valberedningen föreslår nyval av nedanstående person till revisorssuppleant.

- Såma Araz



VAL AV VALBEREDNING

Mia Jönsson och Mary-Ann Tengström ställer upp för omval som valberedning.

Styrelsen föreslår omval av nedanstående personer till valberedning.

- Mia Jönsson
- Mary-Ann Tengström

ARVODE

Valberedningen föreslår för styrelseledamöterna oförändrat arvode och oförändrat mötesarvode per protokollfört möte samt rätt till ersättning för förlorad arbetsinkomst för det fall möten måste hållas under arbetstid.

Valberedningen föreslår för revisor och revisorssuppleant oförändrat arvode och oförändrat mötesarvode per protokollfört möte samt rätt till ersättning för förlorad arbetsinkomst för det fall möten måste hållas under arbetstid.

Styrelsen föreslår för valberedningen oförändrat arvode och oförändrat mötesarvode per protokollfört möte samt rätt till ersättning för förlorad arbetsinkomst för det fall möten måste hållas under arbetstid.