



ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Brf Kaverös



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING KAVERÖS

Org. nr: 757200-7966

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2019.07.01 - 2020.06.30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för **HSB Bostadsrättsföreningen Kaverös**

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB BRF Kaverös är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen äger fastigheterna Göteborg Järnbrott 98:1 och Göteborg Järnbrott 99:1 i Västra Frölunda. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt och avtalen löper ut 2023-10-27. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 364 lägenheter samt en lokal som hyrs ut kommersiellt. Det finns även 195 parkeringsplatser (inklusive besöksparkering), 82 garageplatser för bilar och 10 platser för MC.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 20 039 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Basungatan 17-27 samt 18-46.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 364 bostäder fördelar sig enligt följande:

60 st 1 r o k
234 st 2 r o k
60 st 3 r o k
10 st 4 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes årsavgifterna fr.o.m. 2019-07-01 med 2,5 %, vilket innebär att de uppgår i genomsnitt till 693 kr/m². Årsavgifterna är oförändrade fr.o.m. 2020-07-01

Föreningen har en ny förtroendeman, Lars Magnusson fr o m 1 januari 2020.

Föreningen har omförhandlat avtalet avseende sophantering vilket innebär att vi byter leverantör till RagnSell.

Föreningen har omförhandlat energitjänstavtalet med Göteborg Energi avseende fjärrvärme, vilket innebär att vi nu har separata avtal för förbrukningen samt drift och underhåll.

Föreningen har omförhandlat serviceavtalet för hissarna med Kone.

Föreningen har omförhandlat avtalet avseende snöskottning med Svensk Markservice.

Föreningens gym är numera öppet för både män och kvinnor under dagtid på onsdagar. Övriga träningstider under dagtid är fortfarande fördelade mellan män och kvinnor. Övrig tid är gymmet gemensamt för alla medlemmar.

Föreningen har under hösten haft en gemensam trädgårdsdag där resning av rabatter m.m. har utförts.

För att stötta vår hyregäst i frisörsalongen på grund av Coronasituationen har vi gett denne en hyresreduktion under 1 månad.

Täcken och kuddar i gästlägenheten har tvättats under vintern och försommaren.

Styrelsen har ordnat traditionsenligt glöggmys för medlemmarna.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

En Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) har utförts. Den omfattar samtliga lägenheter och man mäter luftflödet i fastigheterna. Kontrollen var godkänd och gäller t o m 2024.

En radonmätning har genomförts i fastigheterna. Resultatet för mätningen är godkänd och ligger i snitt på 70 Bq/m³. Referensvärdet för människors hälsa är 200 Bq/m³.

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.

Borttagning av ej namnade cyklar har gjorts i syfte att bereda mer plats.

Under året har följande reparationer gjorts

Ett antal tvättmaskiner och torktumlare har reparerats.

Ytterligare några källardörrar har bytts ut.

Omstrukturering av sophanteringen har gjorts i syfte att möta sorteringsbehovet.

Markarbete har gjorts för att återställa gräsytor på baksidan av långhuset.

Återställning av kantsten kring buskarna utanför korthuset har gjorts, samt en utökning av kantsten där sådan saknats.

Källarfönstren i långhuset har målats utvändigt.

Bänkarna utanför gymmet samt vid expeditionen har oljats in.

Avfuktare i torkrum 6 har bytts ut.

Buskarna vid boulebanan har ansats.

Under året har följande investeringar gjorts

En slutbesiktning har gjorts av balkongentreprenaden. Entreprenaden har omfattat utbyte av balkongplattor till större sådana och inglasning av balkongerna.

Som ett led i balkongentreprenaden har återstående målning av fönsterbleck och plåtar runt fönstren på balkongerna slutförts.

Elentreprenaden är nästan klar, det kvarstår dock ett antal åtgärder, och den beräknas vara helt avslutad under våren 2021. Entreprenaden har omfattat övergång till 3-fas som ersätter 1-fas som tidigare har funnits i lägenheterna. Nya elkablar har dragits om i samtliga lägenheter och gamla elkontakter bytts ut mot nya. De gamla vattenburna handdukstorkarna har bytts ut mot en som går på el och nya proppskåp installerats. Utöver lägenheterna har även elkablar dragits om i gemensamhetsutrymmena. Ljusarmaturer i entréer, källare och vindar har bytts ut till LED-ljus.

De gamla borden i föreningslokalen har bytts ut mot nya fällbara bord.

En ny kopieringsmaskin har leasats till föreningens expedition för att ersätta den gamla som har gått sönder.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fr o m 1 juli 2020 höjdes avgifterna för parkering och garage med 10 %.

Fr o m 1 juli 2020 tar föreningen ut en administrativ avgift vid andrahandsuthyrning på 500 kr.

Handledsstängerna utanför korthuset kommer att bytas ut under hösten 2020.

Hörnet på muren utanför korthuset är påkörd ännu en gång och ska därför repareras. För att förhindra att det sker igen, kommer en del av muren att kortas av i syfte att bredda nerfarten.

En stor planteringslåda kommer att ställas framför hörnet vid Basungatan 27 för att förhindra att fordon kör på pelaren som stöttar upp balkongkonstruktionen.

Under hösten kommer 5 nya träd kommer att planteras på baksidan av långhuset för att ersätta de som fanns där tidigare. Under träden kommer flocknäva att planteras.

1 ny bänk kommer att sättas ut på baksidan av långhuset utefter gångbanan.

Rabatten i anslutning till lastbryggan/gästlägenheten kommer att läggas igen och gräs sås.

En översyn kommer att göras av buskarna på baksidan av korthuset.

En uppfräschning av föreningslokalen görs under hösten. Väggarna i ”huvudlokalen kommer att målas och ljudarbsorbenter samt nya gardiner sättas upp. Frysarna har också frostats av.

ComHem kommer att gå över till digitala kanaler istället för analoga kanaler under hösten 2020.

Styrelsen håller på att utreda möjliga ytor för cykelparkering i föreningen.

cd

Förväntad framtida utveckling

Inom den kommande 5 års-perioden kommer fastigheternas fasader ses över avseende målningsarbete. För att hålla fasaderna fräscha mellan målningarna görs vid behov fasadtvätt.

Inom den kommande 10 års-perioden kommer fastigheternas tak ses över och eventuellt byte av takpannor.

Föreningens arrendeavtal för våra fastigheter löper ut 2023 och har då gällt i 10 år. Det tidigare arrendavtalet gällde i 30 år och när detta löpte ut 2013 fick föreningen en avsevärd avgiftshöjning av Göteborgs Stad. Hur avgiften för kommande arrendeavtal ser ut vet vi i dagsläget inte.

I långhuset behöver på sikt delar av en liggande avloppsstam bytas ut. En filmning av stammen har gjorts som har påvisat begynnande skador. Arbetet är ännu inte planerat.

Injustering av värme och varmvattenssystemet kommer att göras.

ca

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21/11 2019. I stämman deltog 52 röstberättigade medlemmar och 4 övriga personer.

Föreningen hade under året 446 (443) medlemmar.

Under året har 26 (36) lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Christina Nilsson	Ordförande
Lars Magnusson	Vice ordförande
Karin Nilsson	Ledamot, sekreterare
Per-Olof Larsson	Ledamot
Tobias Eriksson	Ledamot
Jon Elfridsson	Ledamot
Josephine Arnsmar	Ledamot
Lena Carlberg	Utsedd av HSB Göteborg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Christina Nilsson
Karin Nilsson
Per-Olof Larsson
Josephine Arnsmar

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christina Nilsson, Lars Magnusson, Karin Nilsson och Per-Olof Larsson, två i förening.

Revisorer har varit Eva Axemark med Anna Yarari Sumpero som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-föreningsfullmäktige har varit Christina Nilsson och Lars Magnusson, vald av stämman.



FLERÅRSÖVERSIKT

FLERSÅRSÖVERSIKT

	<u>19/20</u>	<u>18/19</u>	<u>17/18</u>	<u>16/17</u>	<u>15/16</u>
Resultat och ställning, tkr					
Nettoomsättning	14 947	14 599	13 916	13 995	13 250
Resultat efter finansiella poster	2 330	2 480	-2 590	2 636	1 876
Balansomslutning	104 229	102 466	80 366	60 915	58 162
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	693	676	676	676	644
Fond för yttre underhåll	19 952	18 034	18 601	17 101	14 451
Soliditet i %	29	27	31	45	43

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

		Disposition av föregående års resultat		
	Belopp vid årets ingång	enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	609 708	0	0	609 708
Upplåtelseavgifter	188 570	0	0	188 570
Fond för yttre underhåll	18 034 439	0	1 917 304	19 951 743
S:a bundet eg. kapital	18 832 717	0	1 917 304	20 750 021
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 200 909	2 479 835	-1 917 304	6 763 440
Årets resultat	2 479 835	-2 479 835	2 329 535	2 329 535
S:a ansamlad förlust	8 680 744	0	412 231	9 092 975
S:a eget kapital	27 513 462	0	2 329 535	29 842 996

*Under året har avsättning till yttre fonden gjorts med 2 885 000 kr samt en disposition som motsvarar årets underhåll med 967 696 kr.

cd

RESULTATDISPOSITION

Enligt stadgarna som antogs år 2019 är det styrelsen som beslutar om avsättning till, eller disposition ur underhållsfonden enligt befintlig underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	6 763 440
Årets resultat	<u>2 329 535</u>
	9 092 975

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	9 092 975
---------------------	-----------

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

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

cd



Org Nr: 757200-7966

Hsb Brf Kaverös i Göteborg

		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 946 865	14 599 269
Övriga rörelseintäkter	Not 2	406	120
Summa rörelseintäkter		14 947 271	14 599 389
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 978 417	-7 028 778
Underhållskostnader	Not 4	-967 696	-104 237
Övriga externa kostnader	Not 5	-723 238	-699 414
Personalkostnader	Not 6	-889 748	-964 297
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 198 349	-2 374 466
Summa rörelsekostnader		-11 757 448	-11 171 192
Rörelseresultat		3 189 823	3 428 197
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	789	4 002
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-861 077	-952 364
Summa finansiella poster		-860 288	-948 362
Årets resultat	Not 10	2 329 535	2 479 835

cd



Org Nr: 757200-7966

Hsb Brf Kaverös i Göteborg

Balansräkning

2020-06-30

2019-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 85 258 581 87 404 631

Inventarier

Not 12 64 902 117 201

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 9 729 366 5 416 732

95 052 849 92 938 564

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

95 053 349

92 939 064

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 15 11 209 7 140

Övriga fordringar

Not 16 8 690 784 9 059 348

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 473 322 459 998

9 175 315 9 526 485

Summa omsättningstillgångar

9 175 315

9 526 485

Summa tillgångar

104 228 664

102 465 549

cd

**Hsb Brf Kaverös i Göteborg****Balansräkning****2020-06-30****2019-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

798 278

798 278

Underhållsfond

19 951 743

18 034 439

20 750 021

18 832 717

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 763 440

6 200 909

Årets resultat

2 329 535

2 479 835

9 092 975

8 680 744

Summa eget kapital

29 842 996**27 513 462****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

68 107 438

63 507 438

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

400 000

400 000

Leverantörsskulder

697 962

453 891

Skatteskulder

67 980

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

3 322 333

3 317 827

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

1 789 955

7 272 932

6 278 230

11 444 649

Summa skulder

74 385 668**74 952 087****Summa Eget kapital och skulder****104 228 664****102 465 549***el*



Hsb Brf Kaverös i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

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

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,39%
Balkonger	2,00%

Om / tillbyggnader

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod. Föreningens hissar är fullt avskrivna.

Markanläggningar

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

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft 1 anställd under året.

cd



Org Nr: 757200-7966

Hsb Brf Kaverös i Göteborg

Noter		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	13 892 388	13 553 744
	Hyror	758 550	711 109
	Ovriga intäkter	750 606	789 094
	Bruttoomsättning	15 401 544	15 053 947
	Avsatt till inre fond	-454 678	-454 678
		14 946 865	14 599 269
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	406	120
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	915 793	975 957
	Reparationer	440 355	533 369
	El	471 407	600 830
	Uppvärmning	2 151 682	2 147 280
	Vatten	457 477	445 079
	Sophämtning	438 388	391 483
	Kabel-TV	131 004	159 143
	Fastighetsförsäkring	136 347	130 464
	Övriga avgifter	11 523	0
	Förvaltningsarvoden	399 508	415 450
	Tomträttsavgäld	1 046 390	1 041 349
	Övriga driftskostnader	378 543	188 373
		6 978 417	7 028 778
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	102 681	42 987
	VVS	286 038	61 250
	Transport	5 074	0
	Byggnad utvändigt	532 891	0
	Markytor	11 764	0
	Utrustning	29 249	0
		967 696	104 237
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	566 846	547 918
	Medlemsavgifter	118 200	115 200
	Övriga externa kostnader	38 192	36 296
		723 238	699 414
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	83 813	82 780
	Sammanträdesersättningar	40 800	49 200
	Revisorsarvode	5 599	5 436
	Löner och andra ersättningar	95 540	93 669
	Sociala kostnader	38 049	48 116
	Kurser och konferenser	17 212	18 529
		281 013	297 730
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	379 942	383 927
	Sociala kostnader	104 119	132 590
	Uttagsskatt	124 830	126 139
	Pensionskostnader och förpliktelser	28 601	34 310
	Förändring semesterlöneskuld	-31 688	-11 999
	Övriga personalkostnader	2 932	1 600
		608 735	666 567
		889 748	964 297
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	2 146 050	2 322 175
	Inventarier	52 299	52 291
		2 198 349	2 374 466

cd



Hsb Brf Kaverös i Göteborg

Noter		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	789	4 002
		789	4 002
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	760 162	648 914
	Övriga finansiella kostnader	100 915	303 450
		861 077	952 364
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	2 329 535	2 479 835
	Avsättning till underhållsfond	-2 885 000	-2 885 000
	Disposition ur underhållsfond	967 696	104 237
	Resultat efter underhållspåverkan	412 231	-300 928

cl



Hsb Brf Kaverös i Göteborg

Noter	2020-06-30	2019-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	133 184 249	84 674 174
Årets investeringar	0	48 510 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 184 249	133 184 249
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 779 618	-43 457 443
Årets avskrivningar	-2 146 050	-2 322 175
Utgående avskrivningar	-47 925 668	-45 779 618
Bokfört värde byggnader	85 258 581	87 404 631
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 500 783	1 500 783
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500 783	1 500 783
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 500 783	-1 500 783
Utgående avskrivningar	-1 500 783	-1 500 783
Bokfört värde markanläggningar	0	0
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	85 258 581	87 404 631
Taxeringsvärde för Järnbrott 98:1, 99:1, 758:66		
Byggnad - bostäder	172 000 000	172 000 000
Byggnad - lokaler	1 846 000	1 846 000
	173 846 000	173 846 000
Mark - bostäder	160 000 000	160 000 000
Mark - lokaler	2 823 000	2 823 000
	162 823 000	162 823 000
Taxeringsvärde totalt	336 669 000	336 669 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	651 971	639 522
Årets investeringar	0	12 449
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	651 971	651 971
Ingående avskrivningar	-534 770	-482 479
Årets avskrivningar	-52 299	-52 291
Utgående avskrivningar	-587 069	-534 770
Bokfört värde	64 902	117 201
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Elomläggningen -		
Nedlagd kostnad	9 729 366	5 416 732
Beräknad kvarstående kostnad	975 328 *	-
Beräknad slutkostnad	10 704 694	-
Projektet beräknas vara färdigt våren 2021		
*inklusive innehållna medel efter slutbesiktning samt kostnader för avvikelser		
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 15 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	11 209	7 140
	11 209	7 140
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	8 556 993	8 794 775
Skattefordringar	0	43 550
Skattekonto	128 758	215 990
Övrigt	5 033	5 033
	8 690 784	9 059 348

cl



Org Nr: 757200-7966

Hsb Brf Kaverös i Göteborg

Noter	2020-06-30	2019-06-30
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	473 322	459 998
	473 322	459 998
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
		Nästa års amortering
Låneinstitut Lånenummer Ränta Konv.datum Belopp		
Stadshypotek 418286 1,25% 2023-04-30 9 800 000		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 2857757658 1,14% 2020-09-28 10 000 000		0
Swedbank Hypotek 2857757666 1,33% 2021-06-23 6 707 438		300 000
Swedbank Hypotek 2951335864 1,02% 2020-08-28 15 000 000		0
Swedbank Hypotek 2951991930 1,15% 2020-07-28 5 000 000		0
	68 507 438	400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		68 107 438
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		66 507 438
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	69 384 700	64 384 700
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	400 000	400 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	12 134	12 227
Arbetsgivaravgifter	9 095	13 600
Mervärdesskatt	146 575	148 122
Inre fond	3 154 529	3 123 427
Övriga kortfristiga skulder	0	20 450
	3 322 333	3 317 827
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	87 703	75 038
Övriga upplupna kostnader	431 569	5 931 341
Förutbetalda hyror och avgifter	1 270 683	1 266 553
	1 789 955	7 272 932
Not 22 Övriga noter-Eventualförpliktelser		
Övriga ansvarsförbindelser (Fastigo)	7 722	8 034

Göteborg 13/10 2020

Christina Nilsson
Jon Elfridsson
Josephine Arnsmar
Karin Nilsson
Lars Magnusson
Lena Carlberg
Per Olof Larsson
Tobias Eriksson

Vår revisionsberättelse har 2020-10-13 avgivits beträffande denna årsredovisning

Eva Axemark

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 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 2020 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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

cd

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 2019-07-01 - 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi framhålla att föreningen har debiterat medlemmar avgift för balkonger vilket inte är i enlighet med föreningens stadgar.

Göteborg den 13/10 2020



Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva Axemark
Av föreningen vald revisor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Vår förening har varit verksam sedan 1955 och håller fortsatt en god standard. Att upprätthålla den goda standarden kräver ett kontinuerligt arbete med planering av drift, underhåll och föreningens ekonomi vilket styrelsen arbetar aktivt med.

Föreningens underhållsplan uppdateras årligen. I samband med det görs en besiktning tillsammans med en byggteknisk representant från HSB för att undersöka fastigheternas status och se om något måste justeras i underhållsplanen. Underhållsplanen är ett viktigt redskap som också utgör ett underlag för föreningens budgetarbete.

Styrelsen har ett nära samarbete med fastighetsskötaren som fungerar som föreningens förlängda arm vad det gäller den dagliga driften samt det långsiktiga underhållet.

Under 2018 antog föreningen HSB-koden vars syfte är att säkerställa att styrelsen arbetar på ett effektivt och organiserat sätt. Koden används som ett verktyg i det dagliga styrelsearbetet.

DET GODA BOENDET

I föreningens fastigheter finns det utöver en föreningsexpedition en föreningslokal och gästlägenhet som kan hyras av medlemmarna. Vidare har föreningen ett gym med bastu, pingisrum, boulebana och grillplats samt en hobbylokal som kan nyttjas av medlemmarna.

Föreningens expedition håller öppet en kväll varje vecka kl.19-20 dit medlemmarna är välkomna med diverse ärenden hos föreningens förtroendeman.

Föreningen har en anställd fastighetsskötare som arbetar måndag-fredag och som har telefontid varje dag.

Föreningen har trädgårdsdagar två gånger om året då vi samlas och gör fint i området. Det anordnas även medlemsaktiviteter som t ex kaffekalas och glöggmys.

För den som är trädgårdsintresserad är man mer än välkommen att pyssla i föreningens rabatter.

Vi vill bidra till en bättre miljö och föreningen har därför källsortering av bl a papper, glas, matavfall m.m.

Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg till fastighetsförsäkringen med Moderna Försäkringar som omfattar samtliga lägenheter. Tillägget är en extra försäkring utöver den hemförsäkring som medlemmarna själva tecknar för sin bostad.

STADGEÄNDRING

För att föreningen ska ha möjlighet att ta ut en avgift för de nya balkongerna på hyresavin, krävs ett tillägg i föreningens stadgar.

För att ett sådant beslut ska vara giltigt krävs stämmobeslut på två efterföljande stämmor.

Ursprungstext i föreningens stadgar:

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll. Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst tvåtredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

Nytt stycke i § 11

Lägenheter som erhållit utbyggd balkong och inglasning erhåller ett justerat andelstal för att täcka bostadsrättsföreningens utökade underhållskostnader.

TILLÄMPNING AV HSB-KODEN

Enligt föreningens HSB-kod ska styrelsen skriftligen redogöra för hur den har tillämpats under verksamhetsåret.

Styrelsen har följt koden med följande undantag:

1.2.5

Föreningsstämman ska fastställa en instruktion för valberedning.

1.2.6

Föreningsstämman ska välja styrelseordförande.

Kommentar: Styrelsen fördelar uppdragen vid konstitueringsmötet som hålls efter stämman.

3.1.2

En person som är anställd av bostadsrättsföreningen ska inte vara ledamot i styrelsen.

Kommentar: Föreningens förtroendeman är tillika ledamot i styrelsen. Styrelsen anser det vara en fördel då förtroendemannen är en viktig del av föreningens dagliga arbete.

VALBEREDNING

Valberedning har varit Mia Jönsson och Mary-Ann Tengström, vald av stämman.
Valberedning har under året haft 5 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
Lars Magnusson	Ledamot
Per-Olof Larsson	Ledamot
Tobias Eriksson	Ledamot
Jon Elfridsson	Ledamot
Josephine Arnsmar	Ledamot
Lena Carlberg	Utsedd av HSB Göteborg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Christina Nilsson
Karin Nilsson
Per-Olof Larsson
Josephine Arnsmar

Alla i styrelsen är tillfrågade hur de ställer sig till omval.
Christina Nilsson, Karin Nilsson och Per-Olof Larsson ställer upp för omval.
Josephine Arnsmar ställer inte upp för omval.

Utöver det har valberedningen fått in 4 nomineringar för nyval.
Roy Börjesson
Nina Strandman
Malin Olofsson
Daniella Byström

Valberedningens föreslår stämman följande val till styrelseledamöter:
Christina Nilsson, omval
Karin Nilsson, omval
Per-Olof Larsson, omval
Daniella Byström, nyval

Val av revisor och revisorssuppleant

Vår revisor och revisorssuppleant är tillfrågade hur de ställer sig till omval.
Eva Axemark ställer upp för omval som revisor.
Anna Yarari Sumpero ställer upp för omval som revisorssuppleant.

Utöver det har valberedningen inte fått in några nomineringar för nyval.
Valberedningens föreslår stämman följande val till revisor och revisorssuppleant.
Eva Axemark, omval som revisor
Anna Yarari Sumpero, omval som revisorssuppleant

Arvode

Valberedningen föreslår ingen höjning av arvodet för styrelseledamöterna, dvs oförändrat arvode.

Valberedningen föreslår att styrelseledamöterna får 600 kr i mötesarvode per protokollfört möte, dvs oförändrat mötesarvode.

Valberedningen föreslår att styrelseledamöterna ska ha rätt till ersättning för förlorad arbetsinkomst, för det fall möten måste hållas under arbetstid.

Valberedningen föreslår ingen höjning av arvodet för revisorerna, dvs oförändrat arvode.

ANMÄRKNING FRÅN REVISORERNA

I enlighet med stadgarna §25 ska styrelsen avge en skriftlig förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar, vilket redovisas nedan.

För att föreningen ska ha möjlighet att ta ut en avgift för de nya balkongerna på hyresavin, krävs ett tillägg i föreningens stadgar.

På årsstämman 2019 presenterade styrelsen ett förslag till stadgeändring som stämman enhälligt beslutade för. Andra stämmobeslutet var tänkt att tas på årsstämman 2020.

Borevision som har granskat föreningens årsredovisning har anmärkt på den formulering till ändring av stadgarna som styrelsen tillsammans med en jurist hade tagit fram och som stämman enhälligt beslutade för på årsmötet 2019, vilket innebär att den inte kan användas. Vi har därför fått en anmärkning i revisionsberättelsen avseende att föreningen har debiterat medlemmar avgift för balkonger vilket inte är i enlighet med föreningens stadgar.

Givetvis är det viktigt att föreningens stadgar är korrekta. Styrelsen har därför tagit fram en ny formulering till ändring av stadgarna tillsammans med en jurist. Borevision har tillstyrkt användande av den nya formuleringen, vilken vi nu föreslår stämman att fatta beslut om i Bilaga Stadgeändring.