



# ÅRSREDOVISNING 2020/2021

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**

**2020.07.01 - 2021.06.30**

# 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.

Föreningens fastigheter Göteborg Järnbrott 98:1 och Göteborg Järnbrott 99:1 i Västra Frölunda är upplåtna med tomträtt. 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 för garage och bilplatser fr.o.m. 2020-07-01 med 10 %. Årsavgiften för lägenheterna har varit oförändrade vilket innebär att de uppgår i genomsnitt till 693 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen har omförhandlat delar av föreningens lån. Omläggningen har resulterat i lägre räntor än tidigare vilket har gett föreningen utrymme att öka den årliga amorteringen.

Föreningen har ansökt om och fått ett stipendium på 5 000 kr från HSB Göteborgs Kulturfond för insatser för det goda boendet i vår förening. Bidraget kommer att användas till en aktivitet för föreningens medlemmar.

Nya träd och blommor har planterats på baksidan för att ersätta de som togs bort i samband med balkongrenoveringen.

Två stora planteringslådor har ställts vid hörnet vid Basungatan 27 för att förhindra att fordon kör på pelaren som stöttar upp balkongkonstruktionen.

Utöver det fina trädgårdsarbete som föreningens medlemmar har gjort under året har vi även tagit in hjälp med att röja sly och rabattrensning av en extern leverantör.

Ett arbete pågår med inventering och utbyte av medlemmarnas taggar. Syftet är att inaktivera gamla taggar och därmed minska risken för att taggar innehas av personer som inte är behöriga.

Samtliga hissar har omprogrammerats så att de per automatik åker ner till entréplan och dörrarna står öppna när hissen inte används. Förutom att det ger ett välkomnande intryck förbättrar det också ventilationen i hissarna.

Föreningen har sett över de allmänna cykelutrymmena och håller på att pröva olika lösningar för att kunna låsa fast cyklar på ett bra sätt.

För att öka säkerheten i fastigheten har de yttre källardörrarna i passagerna i långhuset stängts mellan kl. 23.00 och 05.00.

Under året har föreningen haft en extra stämma utöver den ordinarie årsstämman. På den extra stämman röstade medlemmarna om att tillåta ett tillägg i stadgarna under § 11 samt om gruppavtal för bredband.

Tillägget i stadgarna är ett juridiskt formaliakrav för att föreningen ska kunna fortsätta att ta ut en avgift för de nya balkongerna på hyresavierna, och kräver en omröstning vid två efterföljande stämmor där majoriteten röstar för förslaget. Föreningen har nu genomfört två efterföljande stämmor med majoritet för förslaget, vilket innebär att stadgarna kommer att revideras.

En majoritet av stämman röstade också för förslaget om att genomföra gemensam upphandling (gruppavtal) av bredband genom en fiberanslutning för föreningens medlemmar. Förslaget innebär att kostnaden tas centralt inom föreningen för samtliga medlemmar på samma vis som föreningen redan idag har ett gemensamt upphandlat TV-utbud till våra medlemmar. Bakgrunden till förslaget är den ekonomiska fördel som ges genom gemensam upphandling, men på sikt tros även tjänster såsom TV och telefoni inom föreningen komma att levereras genom denna teknik. Avtal kommer att tecknas med OWNIT som tillhandahåller en fiberanslutning 1000Mbit/s (symmetrisk hastighet) till samtliga av föreningens medlemmar. Arbetet kommer att påbörjas under 2022 och mer information skickas ut till medlemmarna i samband med det.

Föreningen har omförhandlat avtalet avseende snöskottning med Svensk Markservice.

Uthyrningsreglerna för gästlägenheten har lättats upp vilket innebär att den kan hyras 7 nätter i rad och att den kan bokas vid flera tillfällen utan restriktioner.

Gästlägenhetens parkeringsplats har tagits bort till förmån för uthyrning året runt, då föreningen har brist på medlemsparkeringsplatser. Gäster hänvisas till föreningens betalparkering.

Täcken 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.

För att stötta vår hyresgäst i frisörsalongen på grund av Coronapandemin har vi gett denne en hyresreduktion under ytterligare 1 månad. /44

### **Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts**

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**

En ventil i en av föreningens varmvattencentraler har bytts ut.

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

Handledsstängerna utanför korthuset har bytts ut.

Hörnet på muren utanför korthuset har reparerats och nerfarten har breddats.

Små ramper har asfalterats vid trottoarkanten utanför soprummen för att underlätta arbetet vid soptömning.

En vattenmätare har bytts ut i korthuset.

Ett större vindsutrymme har gjorts om till två separata förråd för medlemmarna att hyra.

### **Under året har följande investeringar gjorts**

El-entreprenaden är nu helt slutförd. 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.

En uppfräschning av föreningslokalen har gjorts. Väggarna i "huvudlokalen har målats, elcentral samt belysning har bytts ut, ljudarbsorbenter samt nya gardiner och persienner har satts upp.

En ny crosstrainer är inköpt till föreningens gym.

Samtliga källardörrar är utbytta mot brandsäkra dörrar.

Belysning har monterats på baksidan av långhuset.

En ny pergola är nu på plats och nya sittgrupper samt en bänk har köpts in till föreningen.

Föreningen har inrett ett källarutrymme där medlemmar kan förvara cyklar av synnerligt värde som t.ex. el-cyklar, mot en månadsavgift. Utrymmet är låst och endast tillgängligt för de medlemmar som hyr en plats.

*plw*

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Fr o m 1 juli 2021 höjdes avgifterna för lägenheterna med 2 %. Anledningen till höjningen är de allmänna årliga prishöjningar som sker av föreningens kostnader för vatten, fjärrvärme, sophantering, arrende m.m. men också avsättning för kommande underhåll.

Föreningen har installerat 4 laddplatser där medlemmar och besökare har möjlighet att ladda sina elbilar. Laddtiden kommer att begränsas och betalning görs genom Easyparks parkeringsapp. Projektet stod helt färdigt under juli 2021.

I fastigheterna behöver på sikt delar av en liggande avloppsstam bytas ut. En filmning av stammen har gjorts som har påvisat begynnande skador. Offerter har tagits in och arbetet är under planering.

Styrelsen har tecknat ett serviceavtal med en entreprenör som kan sköta om delar av föreningens trädgård och bistå med rensning av ogräs, ansning av buskar och sly m.m.

Under hösten 2021 kommer en besiktning ske av föreningens balkonger. Besiktningen utförs av en oberoende besiktningsman.

### **Förväntad framtida utveckling**

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

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

I övrigt följer styrelsen underhållsplanen som omfattar föreningens fastigheter.

Föreningens arrendeavtal för våra fastigheter löper ut 2023 och har då gällt i 10 år. Det tidigare arrendeavtalet 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.

Injustering av värme och varmvattensystemet kommer att göras.

Tätning av taket till MC-garaget kommer att göras.



## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25/11 2020 via poströstning. I stämman deltog 74 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade under året 450 (446) medlemmar.

Under året har 28 (26) 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
Daniella Byström	Ledamot
Lena Carlberg	Utsedd av HSB Göteborg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Christina Nilsson  
Lars Magnusson  
Karin Nilsson  
Per-Olof Larsson  
Tobias Eriksson  
Jon Elfridsson  
Daniella Byström  
Lena Carlberg

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

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

Revisorer har varit Eva Axelsson 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.

14



## FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning, tkr	<u>20/21</u>	<u>19/20</u>	<u>18/19</u>	<u>17/18</u>	<u>16/17</u>
Nettoomsättning	14 975	14 947	14 599	13 916	13 995
Resultat efter finansiella poster	2 014	2 330	2 480	-2 590	2 636
Balansomslutning	106 040	104 229	102 466	80 366	60 915
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	693	693	676	676	676
Fond för yttre underhåll	20 329	19 952	18 034	18 601	17 101
Soliditet i %	30	29	27	31	45

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	609 708	0	0	609 708
Upplåtelseavgifter	188 570		0	188 570
Fond för yttre underhåll	19 951 743	0	377 561	20 329 304
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>20 750 021</b>	<b>0</b>	<b>377 561</b>	<b>21 127 582</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	6 763 440	2 329 535	-377 561	8 715 414
Årets resultat	2 329 535	-2 329 535	2 014 085	2 014 085
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>9 092 975</b>	<b>0</b>	<b>1 636 524</b>	<b>10 729 499</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>29 842 996</b>	<b>0</b>	<b>2 014 085</b>	<b>31 857 081</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1 500 000 kr samt disposition ur med 1 122 439 kr.

flu



## 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	8 715 414
Årets resultat	<u>2 014 085</u>
	10 729 499

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	10 729 499
---------------------	------------

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.





Org Nr: 757200-7966

**Hsb Brf Kaverös i Göteborg**

		<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
		<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	14 975 358	14 946 865
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	406
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 975 358</b>	<b>14 947 271</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-7 087 205	-6 978 417
Underhållskostnader	Not 4	-1 122 439	-967 696
Övriga externa kostnader	Not 5	-732 844	-723 238
Personalkostnader	Not 6	-964 674	-889 748
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 360 212	-2 198 349
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 267 374</b>	<b>-11 757 448</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 707 983</b>	<b>3 189 823</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 196	789
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-708 094	-861 077
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-693 898</b>	<b>-860 288</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 014 085</b>	<b>2 329 535</b>

fM



Org Nr: 757200-7966

**Hsb Brf Kaverös i Göteborg****Balansräkning****2021-06-30****2020-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 93 450 752 85 258 581

Inventarier

Not 12 60 656 64 902

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 100 254 9 729 366

---

93 611 662 95 052 849*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

---

500 500

Summa anläggningstillgångar

**93 612 162 95 053 349****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 5 635 11 209

Övriga fordringar

Not 16 4 820 289 8 690 784

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 601 635 473 322

---

5 427 559 9 175 315

Kortfristiga placeringar

Not 18 7 000 000 0

Kassa och bank

562 0

Summa omsättningstillgångar

**12 428 121 9 175 315****Summa tillgångar****106 040 283 104 228 664**

Pw



Org Nr: 757200-7966

**Hsb Brf Kaverös i Göteborg****Balansräkning****2021-06-30****2020-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

798 278

798 278

Underhållsfond

20 329 304

19 951 743

21 127 58220 750 021*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

8 715 414

6 763 440

Årets resultat

2 014 085

2 329 535

10 729 4999 092 975

Summa eget kapital

**31 857 081****29 842 996****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

67 608 000

68 107 438

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

500 000

400 000

Leverantörsskulder

684 769

697 962

Skatteskulder

73 281

67 980

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

3 500 728

3 322 333

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

1 816 423

1 789 955

6 575 2016 278 230

Summa skulder

**74 183 201****74 385 668****Summa Eget kapital och skulder****106 040 283****104 228 664**

Hsb



## 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	1,27%
Balkonger	2,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

#### 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.

#### 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 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 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 en anställd under året.

4



Org Nr: 757200-7966

**Hsb Brf Kaverös i Göteborg**

<b>Noter</b>	<b>2020-07-01 2021-06-30</b>	<b>2019-07-01 2020-06-30</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	13 892 388	13 892 388
Hyror	788 187	758 550
Ovriga intäkter	749 461	750 606
Bruttoomsättning	15 430 036	15 401 544
Avsatt till inre fond	-454 678	-454 678
	<b>14 975 358</b>	<b>14 946 865</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	0	406
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	1 132 741	915 793
Reparationer	487 061	440 355
El	498 441	471 407
Uppvärmning	1 987 580	2 151 682
Vatten	551 737	457 477
Sophämtning	395 750	438 388
Kabel-TV	131 037	131 004
Fastighetsförsäkring	143 165	136 347
Ovriga avgifter	0	11 523
Förvaltningsarvoden	425 875	399 508
Tomträttsavgäld	1 081 796	1 046 390
Övriga driftskostnader	252 022	378 543
	<b>7 087 205</b>	<b>6 978 417</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	569 785	102 681
VVS	36 750	286 038
Transport	0	5 074
Byggnad utvändigt	101 848	532 891
Marktyor	326 352	11 764
Utrustning	87 705	29 249
	<b>1 122 439</b>	<b>967 696</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	577 766	566 846
Medlemsavgifter	118 200	118 200
Övriga externa kostnader	36 878	38 192
	<b>732 844</b>	<b>723 238</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	85 264	83 813
Sammanträdesersättningar	42 000	40 800
Revisorsarvode	5 599	5 599
Löner och andra ersättningar	99 740	95 540
Sociala kostnader	66 366	38 049
Kurser och konferenser	16 663	17 212
	<b>315 632</b>	<b>281 013</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	392 776	379 942
Sociala kostnader	118 869	104 119
Uttagsskatt	129 047	124 830
Pensionskostnader och förpliktelser	28 703	28 601
Förändring semesterlöneskuld	-14 454	-31 688
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	-5 898	2 932
	<b>649 043</b>	<b>608 735</b>
	<b>964 674</b>	<b>889 748</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	2 307 908	2 146 050
Inventarier	52 304	52 299
	<b>2 360 212</b>	<b>2 198 349</b>

Hsb



Org Nr: 757200-7966

**Hsb Brf Kaverös i Göteborg**

<b>Noter</b>	<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	14 196	789
	<b>14 196</b>	<b>789</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	707 554	760 162
Övriga finansiella kostnader	540	100 915
	<b>708 094</b>	<b>861 077</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>2 014 085</b>	<b>2 329 535</b>
Avsättning till underhållsfond	-1 500 000	-2 885 000
Disposition ur underhållsfond	1 122 439	967 696
Resultat efter underhållspåverkan	1 636 524	412 231

W





## Hsb Brf Kaverös i Göteborg

Noter	2021-06-30	2020-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	133 184 249	133 184 249
Utrangeringar	-5 199 221	0
Årets investeringar	5 300 858	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 485 107	133 184 249
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 925 668	-45 779 618
Utrangeringar	5 199 221	0
Årets avskrivningar	-2 307 908	-2 146 050
Utgående avskrivningar	-45 034 355	-47 925 668
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>93 450 752</b>	<b>85 258 581</b>
<b>Markanläggningar</b>		
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
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>93 450 752</b>	<b>85 258 581</b>
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
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	69 384 700	69 384 700
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	651 971	651 971
Årets investeringar	48 058	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700 029	651 971
Ingående avskrivningar	-587 069	-534 770
Årets avskrivningar	-52 304	-52 299
Utgående avskrivningar	-639 373	-587 069
<b>Bokfört värde</b>	<b>60 656</b>	<b>64 902</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Pågående nyanläggningar	<b>100 254</b>	<b>9 729 366</b>
<i>Elomläggningen, färdig 2021</i>	0	9 729 366
<i>Relining 2020/2021</i>	97 500	0
<i>*Beräknad totalkostnad: 5 000 000 kronor. Projektet beräknas vara färdigt maj 2022</i>		
<i>Elbilsaddare 2021</i>	2 754	0
<i>*Beräknad totalkostnad: 43 000 kronor. Projektet stod färdigt i juli 2021</i>		
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>



Org Nr: 757200-7966

**Hsb Brf Kaverös i Göteborg**

<b>Noter</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>			
<b>Not 15 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar	5 635	11 209			
	<b>5 635</b>	<b>11 209</b>			
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	4 605 702	8 556 993			
Skattkonto	162 350	128 758			
Övrigt	52 237	5 033			
	<b>4 820 289</b>	<b>8 690 784</b>			
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	594 746	473 322			
Upplupna intäkter	6 889	0			
	<b>601 635</b>	<b>473 322</b>			
<b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2021-09-01	2022-03-01	6 mån	0,25%	2 000 000
HSB Göteborg HSB	2021-01-31	2021-07-31	6 mån	0,25%	5 000 000
					<b>7 000 000</b>
Fastränteplaceringar				7 000 000	0
				<b>7 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	418286	1,25%	2023-04-30	9 700 000	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	36 408 000	400 000
				68 108 000	500 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					500 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>67 608 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					65 608 000
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				12 365	12 134
Arbetsgivaravgifter				14 745	9 095
Mervärdesskatt				155 762	146 575
Inre fond				3 317 856	3 154 529
				<b>3 500 728</b>	<b>3 322 333</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				64 848	87 703
Övriga upplupna kostnader				441 021	431 569
Förutbetalda hyror och avgifter				1 310 554	1 270 683
				<b>1 816 423</b>	<b>1 789 955</b>

p



Hsb Brf Kaverös i Göteborg

Noter	2021-06-30	2020-06-30
<b>Not</b> Övriga noter-Eventualförpliktelser		
Ovriga ansvarsförbindelser (Fastigo)	7 584	7 722

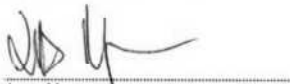
Göteborg 19/10 2021

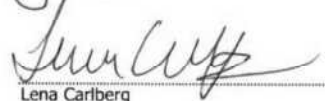
  
Christina Nilsson

  
Daniella Byström


  
Jon Elfridsson

  
Karin Nilsson


  
Lars Magnusson

  
Lena Carlberg

  
Per Olof Larsson

  
Tobias Eriksson

Vår revisionsberättelse har 25/10-21 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
~~Eva Axelsson~~ — *Eva Axelsson*  
Av föreningen vald revisor

  
Magnus Emilsson  
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 2020-07-01 - 2021-06-30.

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 2021 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. Revisorens 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 2020-07-01 - 2021-06-30 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 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 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.

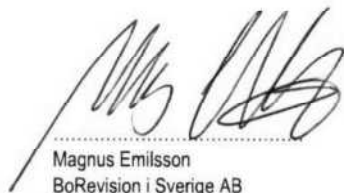
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

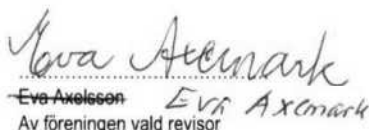
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 registrerade stadgar

Göteborg den 19/10 2021

  
Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
~~Eva Axelsson~~ Eva Axelsson  
Av föreningen vald revisor