



ÅRSREDOVISNING 2018/2019 HSB Brf Kaverös i Göteborg



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**

2018.07.01 - 2019.06.30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsföreningen Kaverös

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB BRF Kaverös i Göteborg 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

Årsavgifterna har varit oförändrade och uppgår i genomsnitt till 676 kr/m².
Fr.o.m. 2019-07-01 höjs de med 2,5 %.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Under året har värmefläktar bytts ut i garagen.

Ledlampor har installerats i allmänna utrymmen och i trapphus.

Lekplatsen har rustats upp och ny sand har bytts i sandlådan.

AK

Under året har följande reparationer gjorts

Tvättmaskiner och torktumlare har reparerats.

Utsatta källardörrar har förstärkts för att minimera risken för inbrott.

Utrensningar av såväl vind som förråd samt av cyklar har skett under året.

Stenmangeln har blivit lagad.

Översyn av våra fastigheters tak där fågelägg har plockats bort. Vi har falkattrapper uppsatta på taken vilka har minskat antal måsar.

Omstrukturering av sophanteringen har gjorts i syfte att förbättra flödet.

Under året har följande investeringar gjorts

Under året har en balkongentreprenad utförts där samtliga gamla balkongplattor bytts ut och balkongerna glasats in. I samband med entreprenaden har också markarbeten utförts, dels för att återställa markytor men också övriga åtgärder som t ex dränering invid långhuset, reparation av stenmur etc.

Det har varit en lång process som föranleddes av behovet av att byta ut de befintliga balkongplattorna då de var uttjänta. I samband med offertförfarandet jämförde styrelsen kostnaden för att byta ut balkongplattorna motsvarande de befintliga och återanvända balkongplåtar och räcken mot en eventuell utbyggnad och inglasning av dessa. Resultatet visade att det skulle vara ekonomiskt fördelaktigt med utbyggnad och inglasning. Förslaget togs upp på en extrastämma den 27/9 2017 där medlemmarna med stor majoritet röstade ja till en utbyggnad och inglasning. Kostnaden för entreprenaden har finansierats genom egna medel, lån samt via en tilläggsavgift för föreningens medlemmar.

Entreprenaden har varit omfattande och krävt både tid och engagemang av alla i föreningen, inte minst styrelsen. Arbetet har löpt på väl och många medlemmar har uttryckt sin uppskattning över de nya balkongerna och den förlängda utesäsongen som det medför.

Under året har även den pågående elentreprenaden fortsatt vilken kommer att slutföras under räkenskapsåret 2019/2020. Entreprenaden omfattar övergång till 3-fas som ersätter 1-fas som tidigare har funnits i lägenheterna. Nya elkablar dras om i samtliga lägenheter och gamla elkontakter byts ut mot nya. Den gamla vattenburna handdukstorken byts ut mot en som går på el och nya proppskåp installeras. Utöver lägenheterna dras även elkablar om i gemensamhetsutrymmena.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Till hösten 2019 kommer en Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) att göras. Den omfattar samtliga lägenheter och man mäter luftflödet i fastigheterna.

Återstående målning av fönsterbleck och plåtar runt fönstren på balkongerna ska göras. Arbetet är planerat till hösten 2019.

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.

AK

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 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.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14/11 2018. I stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar och 8 övriga personer.

Föreningen hade under året 443(435) medlemmar. Under året har 36(33) lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Christina Nilsson	Ordförande
Kristin Hultgren	Vice ordförande
Karin Nilsson	Ledamot, sekreterare
Lars Magnusson	Ledamot
Per-Olof Larsson	Ledamot
Lena Carlberg	Utsedd av HSB Göteborg
Jonas Lindholm	Suppleant
Tobias Eriksson	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Kristin Hultgren
Lars Magnusson
Jonas Lindholm
Tobias Eriksson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christina Nilsson, Kristin Hultgren, Lars Magnusson och Karin Nilsson, 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 Kristin Hultgren, vald av stämman.

Valberedning har varit Mia Jönsson och Mary-Ann Tengström, vald av stämman.

AK

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning tkr, <u>2018/2019</u> <u>2017/2018</u> <u>2016/2017</u> <u>2015/2016</u> <u>2015/2015</u>					
Nettoomsättning	14 599	13 916	13 995	13 250	13 285
Resultat efter finansiella Poster	2 480	- 2 590	2 636	1 876	2 778
Balansomslutning	102 466	80 366	60 915	58 162	56 456
Årsavgift kr/kvm	676	676	676	644	644
Underhållsfond	18 034	18 601	17 101	14 451	12 553
Soliditet	27 %	31 %	45 %	43 %	41 %

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	798 278	0	0	798 278
Fond för yttre underhåll	18 601 456	-3 347 780	2 780 763	18 034 439
S:a bundet eg. kapital	19 399 734	-3 347 780	2 780 763	18 832 717
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	8 223 563	758 109	-2 780 763	6 200 909
Årets resultat	-2 589 671	2 589 671	2 479 835	2 479 835
S:a ansamlad förlust	5 633 892	3 347 780	-300 928	8 680 744
S:a eget kapital	25 033 626	0	2 479 835	27 513 461

*Under året har avsättning till yttre fonden gjorts med 2 885 000 kr samt en disposition som motsvarar årets underhåll med 104 237 kr.

AK

RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya 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	6 200 909
Årets resultat	<u>2 479 835</u>
	8 680 744

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	8 680 744
---------------------	-----------

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. AK

**Hsb Brf Kaverös i Göteborg**

Resultaträkning		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 599 269	13 916 400
Övriga rörelseintäkter	Not 2	120	0
Summa rörelseintäkter		14 599 389	13 916 400
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-7 028 778	-6 792 689
Underhållskostnader	Not 4	-104 237	-6 232 780
Övriga externa kostnader	Not 5	-699 414	-714 086
Personalkostnader	Not 6	-964 297	-832 114
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 374 466	-1 357 625
Summa rörelsekostnader		-11 171 192	-15 929 294
Rörelseresultat		3 428 197	-2 012 893
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 002	14 003
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-952 364	-590 781
Summa finansiella poster		-948 362	-576 778
Årets resultat		2 479 835	-2 589 671

AK

**Hsb Brf Kaverös i Göteborg****Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 87 404 631 41 216 731

Inventarier

Not 12 117 201 157 043

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 5 416 732 0

92 938 564 41 373 774

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

92 939 064**41 374 274****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 7 140 8 487

Övriga fordringar

Not 16 9 059 348 33 514 185

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 459 998 469 290

9 526 485 33 991 961

Kortfristiga placeringar

Not 18 0 5 000 000

Summa omsättningstillgångar

9 526 485**38 991 961****Summa tillgångar****102 465 549****80 366 235**

RK

**Hsb Brf Kaverös i Göteborg****Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

798 278

798 278

Underhållsfond

18 034 439

18 601 456

18 832 717

19 399 734

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 200 909

8 223 563

Årets resultat

2 479 835

-2 589 671

8 680 744

5 633 892

Summa eget kapital

27 513 462**25 033 626****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

63 507 438

48 907 438

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 20

400 000

400 000

Leverantörsskulder

453 891

1 076 995

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

3 317 827

3 227 032

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

7 272 932

1 721 144

11 444 649

6 425 171

Summa skulder

74 952 087**55 332 609****Summa Eget kapital och skulder****102 465 549****80 366 235**

PK



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).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Kaverös är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2017/2018 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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	1,60%
Nya balkonger	2,00%

En bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Om / tillbyggnader

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod. Hissar har en nyttjandeperiod om 35 år.

Markanläggningar

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

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 22 % 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 1 anställd under året

AK



Hsb Brf Kaverös i Göteborg

Noter		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	13 553 744	13 553 424
	Hyror	711 109	709 075
	Övriga intäkter	789 094	108 579
	Bruttoomsättning	15 053 947	14 371 078
	Avsatt till inre fond	-454 678	-454 678
		14 599 269	13 916 400
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	120	0
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetskötsel och lokalvård	975 957	1 020 541
	Reparationer	533 369	424 481
	El	600 830	423 731
	Uppvärmning	2 147 280	2 211 560
	Vatten	445 079	441 040
	Sophämtning	391 483	412 428
	Förvaltningsarvoden	415 450	412 578
	Kabel-TV	159 143	166 799
	Fastighetsförsäkringar	130 464	99 196
	Tomträttsavgäld	1 041 349	1 036 277
	Övriga driftskostnader	188 373	144 058
		7 028 778	6 792 689
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	42 987	149 564
	VVS	61 250	170 625
	El och tele	0	5 006 926
	Byggnad utvändigt	0	905 665
		104 237	6 232 780
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	547 918	524 898
	Medlemsavgifter	115 200	115 200
	Övriga externa kostnader	36 296	73 988
		699 414	714 086
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	82 780	80 762
	Sammanträdesersättningar	49 200	61 800
	Revisorsarvode	5 436	5 304
	Löner och andra ersättningar	93 669	97 794
	Sociala kostnader	48 116	67 485
	Kurser och konferenser	18 529	18 068
		297 730	331 213
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	383 927	275 560
	Sociala kostnader	120 591	86 581
	Uttagsskatt	126 139	90 535
	Pensionskostnader och förpliktelser	34 310	46 726
	Övriga personalkostnader	1 600	1 500
		666 567	500 901
		964 297	832 114
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	2 322 175	1 298 789
	Inventarier	52 291	58 836
		2 374 466	1 357 625
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	4 002	14 003
		4 002	14 003

RK

**Hsb Brf Kaverös i Göteborg**

		2018-07-01	2017-07-01
Noter		2019-06-30	2018-06-30
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	648 914	476 566
	Övriga finansiella kostnader	303 450	114 215
		952 364	590 781
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	2 479 835	-2 589 671
	Förslag till avsättning underhållsfond	-2 885 000	-2 885 000
	Förslag till disposition underhållsfond	104 237	6 232 780
	Resultat efter underhållspåverkan	-300 928	758 109

PK



Hsb Brf Kaverös i Göteborg

Noter	2019-06-30	2018-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	84 674 174	84 674 174
Årets investeringar	48 510 075	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 184 249	84 674 174
Ingående ackumulerade avskrivningar	-43 457 443	-42 158 654
Årets avskrivningar	-2 322 175	-1 298 789
Utgående avskrivningar	-45 779 618	-43 457 443
Bokfört värde byggnader	87 404 631	41 216 731
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	87 404 631	41 216 731
Taxeringsvärde för Järnbrott 98:1, 99:1, 758:66		
Byggnad - bostäder	172 000 000	141 000 000
Byggnad - lokaler	1 846 000	1 498 000
	173 846 000	142 498 000
Mark - bostäder	160 000 000	84 400 000
Mark - lokaler	2 823 000	2 325 000
	162 823 000	86 725 000
Taxeringsvärde totalt	336 669 000	229 223 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	639 522	639 522
Årets investeringar	12 449	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	651 971	639 522
Ingående avskrivningar	-482 479	-423 643
Årets avskrivningar	-52 291	-58 836
Utgående avskrivningar	-534 770	-482 479
Bokfört värde	117 201	157 043
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Elomläggning-		
Nedlagd kostnad	5 416 732	0
Beräknad kvarstående kostnad	10 248 737	0
Beräknad slutkostnad*	15 665 469	0
Projektet beräknas vara färdigt våren 2020.		
*inklusive ordinarie kostnad enligt betalplan samt extrakostnader beräknade till 10% av ordinarie kostnader		
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 15 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	7 140	8 487
	7 140	8 487
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	8 794 775	33 193 733
Skattefordringar	43 550	70 928
Skattekonto	215 990	244 524
Övrigt	5 033	5 000
	9 059 348	33 514 185

RK



Hsb Brf Kaverös i Göteborg

Noter	2019-06-30	2018-06-30
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	459 998	468 957
Upplupna intäkter	0	333
	459 998	469 290

Not 18 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Fastränteplacering				0	5 000 000
				0	5 000 000

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	418286	1,25%	2023-04-30	9 900 000	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	0,99%	1900-01-02	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	2857757666	1,33%	2021-06-23	7 007 438	300 000
Swedbank Hypotek	2951335864	0,84%	2019-08-28	15 000 000	0
				63 907 438	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

63 507 438

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

61 907 438

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

64 384 700

49 384 700

Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	400 000	400 000
---	----------------	----------------

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	12 227	14 113
Arbetsgivaravgifter	13 600	14 597
Mervärdesskatt	148 122	112 004
Inre fond	3 123 427	3 086 319
Övriga kortfristiga skulder	20 450	0
	3 317 827	3 227 032

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	75 038	70 178
Övriga upplupna kostnader	5 931 341	421 944
Förutbetalda hyror och avgifter	1 266 553	1 229 022
	7 272 932	1 721 144

Not 23 Övriga noter- Eventualförpliktelser

Övriga ansvarsförbindelser (Fastigo)	8 034	3 756
--------------------------------------	--------------	--------------

Göteborg 1/10 2019
Christina Nilsson
Karin Nilsson
Kristin Hultgren
Lars Magnusson
Lena Carlberg
Per Olof LarssonVår revisionsberättelse har 19-10-02 avgivits beträffande denna årsredovisning
Eva Axelsson
Av föreningen vald revisor
Arthur Kozak
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 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

AK

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 2018-07-01—2019-06-30 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2 / 10 2019



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Eva Axelsson

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.

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.

VALBEREDNING

Valberedning har varit Mia Jönsson och Mary-Ann Tengström, vald av stämman.
Valberedning har under året haft 5 möten.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Christina Nilsson	Ordförande
Kristin Hultgren	Vice ordförande
Karin Nilsson	Ledamot, sekreterare
Lars Magnusson	Ledamot
Per-Olof Larsson	Ledamot
Lena Carlberg	Utsedd av HSB Göteborg
Jonas Lindholm	Suppleant
Tobias Eriksson	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Kristin Hultgren
Lars Magnusson
Jonas Lindholm
Tobias Eriksson

Alla i styrelsen är tillfrågade för val och omval.
Kristin Hultgren, Vice ordförande, ställer inte upp för omval.
Jonas Lindholm, Suppleant, ställer inte upp för omval.

Eva Axemark ställer upp för omval som revisor.
Anna Yarari Sumpero ställer upp för omval som revisorssuppleant.

För att följa Koden föreslår Valberedningen att samtliga ledamöter i styrelsen ska vara ordinarie ledamöter.

Valberedningens förslag till nyval av 3 ledamöter i styrelsen:
Tobias Eriksson
Jon Elfridsson
Josephine Arnsmar

Enligt Koden ska Valberedningen föreslå arvoden för styrelsen och revisorer.
Valberedningen föreslår 3 % höjning av arvudet för styrelsen och revisorerna.
Valberedningen föreslår därutöver att styrelsen får 600 kr i mötesarvode per protokollfört möte, dvs oförändrat mötesarvode.

Styrelsen föreslår en höjning av arvudet för valberedningen till 6 500 kr att fördela i valberedningen.