



ÅRSREDOVISNING 2023/2024

HSB Brf Kaverös

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kaverös i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-7966 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-11-09.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

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

Totalt 2 objekt

Wistrands advokatbyrå företräder föreningen i den rättsliga förhandlingen angående tomträttsavgälden. Ärendet ligger för närvarande vilande pga. förseningar i andra liknande förhandlingar. Då ärendet blivit långdraget har vi valt att räkna med höjningen av tomträttsavgälden i årets budget.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
364	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 039
2	lokaler (hyresrätt - uthyrt)	88
2	lokaler (hyresrätt - outhyrt)	113
Totalt 368 objekt		20 240

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

Föreningen har 221 p-platser, 80 garageplatser och 10 MC-platser i garage.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Daniella Byström	Ordförande	2023-01-11	
Bengt Asterfjord	Ledamot	2021-12-04	2024-01-08
Kristian Wilhelmsson	Ledamot	2023-01-11	
Lars Magnusson	Ledamot	2016-02-03	
Lena Carlberg	Ledamot	2016-11-30	2023-12-13
Blerim Peci	Ledamot	2024-02-12	
Joline Hanek	Ledamot	2023-01-11	
Såma Araz	Ledamot	2023-12-13	
Simon Knutsson	Ledamot	2023-01-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Joline Hanek, Kristian Wilhelmsson, Simon Knutsson och Daniella Byström

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två i förening av Lars Magnusson, Joline Hanek, Daniella Byström och Såma Araz.

Revisorer har varit Malin Olofsson, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-29. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2024-01-24. På stämman avhandlades följande fråga: Installtion av solceller och IMD.
På stämman deltog 90 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +6%.
Garage- och parkeringavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +6%.
En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-02-07.

Underhållsarbete i enlighet med underhållsplan av tak ock fasad har påbörjats under våren 2024, pågående.

Investering av solpaneler och IMD godkänd på extra stämman 2024/01/24, arbetet påbörjades våren 2024.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Omläggning av 35 miljoner av föreningens lån skedde 2024-06-19, de delades upp i två nya och låstes med följande fasta räntor:

Lån 1: 17 804 000: - i tre år, räntesats 3.09%

Lån 2: 17 804 000: - i fem år, räntesats 3.04%

Vi kommer att fortsätta amortera 400 000: -/året.

Föreningen har förnyat avtalet avseende snöskottning med Svensk Markservice på ett år med 4% kostnadshöjning.

Tre centralenheter har beställts till 5G-nät för lägenhetsgivarna i enlighet med vårt löpande avtal med GBG energi.

Porttelefonskydd är inköpta och monteras löpande.

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

Ny städutrustning har köpts in till gästlägenheten och föreningslokalen.

Nya kuddar är inköpta till gästlägenheten.

En ny trappa i trä har byggts till ingången av gästlägenheten.

Föreningen har under våren haft en gemensam trädgårdsdag där resning av rabatter med mera har utförts. Det har planterats fler blommor i trädgården och vår trädgårds-entreprenör Montins har sett över föreningens trädgårdsytor. Det har även skapats en blomsteräng utanför korthuset.

Brandskyddsbedömning har genomförts av Presto brandsäkerhet, protokollet visade vissa bristfälliga punkter. Styrelsen jobbar löpande med åtgärder av dessa punkter.

Några av de åtgärder som gjort är:

- Tätning av sopnedkast i soprummen.
- Pulversprinklers har installerats i soprum samt hobbyrum.
- Stigarledningarnas låshus och inkopplingspunkter har setts över.
- Brandsläckare och brandskyltar har köpts in och ska installeras.
- Hänvisningsarmaturerna har kontrollerats.
- Medlemmarna har blivit informerade om att inga barnvagnar, dörmattor eller växter får vara utplacerade i trappuppgångarna pga. ökad brandrisk.
- Barnvagnsrum har skapats och är belägna mellan uppgångarna 24–26, 30–32 och 38–40.

Ett återbruksrum har öppnats mellan 36–38, där kan man ställa in hela rena saker man vill skänka till någon annan i föreningen eller hitta något man själv behöver.

Tv har monterats upp framför löpbandet i gymmet.

Råttсанering har gjorts vid trädgårdskomposten vid korthuset.

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

Spolning av köksavloppen har gjorts.

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

Trasiga lampor i källare och trapphus har bytts ut.

Belysningen i de flesta garagen har förstärkts och bytts ut till LED-lampor.

Källardörrar har bytts ut och automatisk dörröppnare har installerats för att underlätta ut passage.

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

Injustering av värme och varmvattensystemet har utförts. Utöver det har det gjorts olika åtgärder i värmesystemet för att säkerställa en jämnare temperatur i våra fastigheter.

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

Moloker för hushållsavfall och matavfall har installerats framför korthuset.

Förhållningsregler delas ut till alla nyinflyttade.

Vi har under året haft olika medlemsaktiviteter så som glöggmys och promenadgrupp.

Ett-årsavtal har förnyats med Trygg-Hansa som är vårt försäkringsbolag.

Magnetitfällor har installerats för rengöring av vårt värmesystem.

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

Markanvisning har löpt ut för nybyggnationen som var planerad på Basungatan och ingen ny har uppkommit i dagsläget.

16 laddstolpar planeras att installeras på föreningens parkeringar under hösten 2024, detta efter att förfrågningar av medlemmar kommit in och en enkät delats ut till medlemmarna i föreningen om behov av fler laddstolpar.

Föreningens nästkommande och pågående stora projekt kommer att innefatta båda fastigheternas tak och fasader. Takets takpapp, läkt och takpannor byts ut och plåten på taken ses över och byts ut vid behov. Fasaderna tvättas och målas om i samma kulörer husen haft sedan innan.

Investering av IMD och solpaneler är påbörjat på långhuset men kommer fortsätta och vara färdigt i oktober 2024 om inga förseningar sker.

Styrelsen planerar digitalisera föreningens parkering-, garage- och förrådsköer samt att bokning av gästlägenhet. Detta för att underlätta processen för våra medlemmar.

Fr o m 1 juli 2024 höjdes avgifterna för lägenheterna med 10 % samt hyra av parkerings- och garageplatser med 10%. Anledningen till höjningen är för att möta den kraftiga prisutvecklingen som påverkar föreningens kostnader av framför allt vatten, el, fjärrvärme, sophantering och arrende m.m. Men också föreningens räntekostnader för lån samt avsättning för kommande underhåll.

Tvätt av föreningens alla garageportar är planerat till våren 2025.

Målning av de gemensamma invändiga ytorna så som entré, trapphus, källare och tvättstugor planeras att ske år 2026/2027.

I övrigt följer styrelsen underhållsplanen som omfattar föreningens fastigheter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 439. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 450.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	241	232	253	274	274
Skuldsättning, kr/kvm	3 301	3 341	3 365	3 390	3 410
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 334	3 349	3 374	3 399	3 419
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	177	174	172	151	153
Årsavgifter, kr/kvm	812	735	707	693	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	92	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	863	796	763	745	744
Nettoomsättning, tkr	16 912	15 997	15 318	14 975	14 947
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 424	1 321	2 128	2 014	2 330
Soliditet, %	28	33	31	30	29

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar negativt resultat, vilket beror på stort underhållsarbete med målning av fasad.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	609 708	0	0	609 708
Upplåtelseavgifter, kr	188 570	0	0	188 570
Underhållsfond, kr	21 044 006	0	-5 475 404	15 568 602
S:a bundet eget kapital, kr	21 842 284	0	-5 475 404	16 366 880
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 142 475	1 321 230	5 475 404	18 939 108
Årets resultat, kr	1 321 230	-1 321 230	-4 424 237	-4 424 237
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 463 705	0	1 051 167	14 514 871
S:a eget kapital, kr	35 305 989	0	-4 424 237	30 881 751

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 6 575 404 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	13 463 705
Årets resultat, kr	-4 424 237
Reservation till underhållsfond, kr	-1 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	6 575 404
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 514 872

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 514 872

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

RESULTATRÄKNING		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 912 137	15 997 138
Övriga rörelseintäkter	Not 3	562 472	0
Summa Rörelseintäkter		17 474 609	15 997 138
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 531 256	-9 730 628
Övriga externa kostnader	Not 5	-589 413	-566 716
Personalkostnader	Not 6	-854 100	-1 055 088
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 721 479	-2 699 011
Summa Rörelsekostnader		-20 696 248	-14 051 444
Rörelseresultat		-3 221 639	1 945 694
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	216 940	102 481
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 419 538	-726 945
Summa Finansiella poster		-1 202 598	-624 464
Resultat efter finansiella poster		-4 424 237	1 321 230
Resultat före skatt		-4 424 237	1 321 230
Årets resultat		-4 424 237	1 321 230

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	93 712 141	95 911 715
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	35 880	58 663
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	6 613 501	268 393
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		100 361 522	96 238 771
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		100 362 022	96 239 271

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	5 179	12 684
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	6 986 783	4 802 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	529 464	647 307
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 521 426	5 462 497
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	3 000 000	7 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	7 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		562	562
<i>Summa Kassa och bank</i>		562	562
Summa Omsättningstillgångar		10 521 988	12 463 059
Summa Tillgångar		110 884 010	108 702 330



BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		798 278	798 278
Fond för yttre underhåll		15 568 602	21 044 006
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		16 366 880	21 842 284
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 939 108	12 142 475
Årets resultat		-4 424 237	1 321 230
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		14 514 871	13 463 705
Summa Eget kapital		30 881 751	35 305 988

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	55 908 000	31 500 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		55 908 000	31 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	10 900 000	35 608 000
Leverantörsskulder		4 628 194	408 369
Skatteskulder		66 682	39 003
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	3 926 652	3 719 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	4 572 731	2 121 395
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		24 094 259	41 896 342
Summa Skulder		80 002 259	73 396 342
Summa Eget kapital och skulder		110 884 010	108 702 330

KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 221 639	1 945 694
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 721 479	2 699 011
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 721 479	2 699 011
Erhållen ränta	216 940	102 481
Erlagd ränta	-1 484 895	-580 788
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	-1 768 115	4 166 398
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	96 995	1 411 499
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	6 971 275	-3 242 301
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	7 068 270	-1 830 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 300 155	2 335 596
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 844 230	-1 229 327
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 844 230	-1 229 327
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-300 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-500 000
Årets kassaflöde	-1 844 076	606 270
Likvida medel vid årets början	11 719 406	11 113 137
Likvida medel vid årets slut	9 875 331	11 719 406

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningsprocent byggnader:	1,25%
Avskrivningsprocent balkonger	2,00%
Avskrivningstid elomläggningen	40 år
Avskrivningstid installation eluttag	20 år
Avskrivningstid relining	20 år
Avskrivningstid laddplatser elbil	10 år
Avskrivningstid inventarier	5 år

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 619 860	14 737 209
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	643 200	643 200
	Hyror lokaler	143 217	142 572
	Hyror garage och parkeringsplatser	865 776	818 342
	Hyror övrigt	3 400	8 400
	Övriga primära intäkter	197 561	194 386
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 473 014	16 544 109
	Hyresbortfall	-106 199	-92 293
	Avsatt till inre fond	-454 678	-454 678
	<i>Summa</i>	-560 877	-546 971
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 912 137	15 997 138
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	369 825	0
	Övriga sekundära intäkter	192 647	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	562 472	0
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 957 033	-1 553 628
	Snö och halk-bekämpning	-52 612	-91 719
	Reparationer	-1 052 635	-891 995
	Planerat underhåll	-6 575 404	-636 657
	El	-733 698	-931 460
	Uppvärmning	-2 167 328	-1 957 118
	Vatten	-681 347	-603 312
	Sophämtning	-345 950	-410 109
	Fastighetsförsäkring	-170 878	-156 472
	Kabel-TV och bredband	-411 067	-281 466
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-636 020	-621 096
	Förvaltningsavtalskostnader	-571 933	-445 427
	Tomträttsavgäld	-1 175 352	-1 144 220
	Övriga driftkostnader	0	-5 948
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-16 531 256	-9 730 628

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 490	-1 322
	Administrationskostnader	-136 430	-121 442
	Extern revision	-28 500	-27 500
	Konsultkostnader	-248 139	-256 615
	Medlemsavgifter	-118 201	-118 200
	Övriga förvaltningskostnader	-45 654	-41 638
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-589 413	-566 716
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-145 922	-132 817
	Revisionsarvode	-5 550	-5 767
	Övriga arvoden	-7 927	-6 696
	Löner och övriga ersättningar	-362 133	-515 986
	Källskatt och sociala avgifter	-159 012	-223 469
	Uttagsbeskattning	-116 871	-134 568
	Övriga personalkostnader	-56 685	-35 785
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-854 100	-1 055 088
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 668 110	-2 668 109
	Avskrivning på markanläggning	-30 586	-5 630
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-22 783	-25 272
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 721 479	-2 699 011
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	211 623	101 116
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 317	1 365
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	216 940	102 481

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 417 858	-726 542
	Övriga räntekostnader	-1 680	-403
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 419 538	-726 945
Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 876 743	138 484 807
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 557 087	1 557 087
	Årets investeringar	499 122	7 391 936
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	147 932 952	147 433 830
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-51 522 115	-48 848 376
	Årets avskrivningar	-2 698 696	-2 673 739
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-54 220 811	-51 522 115
	<i>Utgående redovisat värde</i>	93 712 141	95 911 715
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	212 000 000	212 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 779 000	1 779 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	174 000 000	174 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 491 000	2 491 000
	<i>Summa</i>	390 270 000	390 270 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	69 384 700	69 384 700
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	69 384 700	69 384 700
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	761 281	761 281
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	761 281	761 281
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-702 618	-677 346
	Årets avskrivningar	-22 783	-25 272
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-725 401	-702 618
	<i>Utgående redovisat värde</i>	35 880	58 663

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	268 393	6 431 002
	Årets investeringar	6 345 108	0
	Omklassificering till byggnad	0	-6 162 609
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	6 613 501	268 393
	Pågående arbete är uppdelade på följande projekt: Solpaneler: 2 068 005 kronor. IMD: 295 695 kronor. Omläggning tak: 4 249 801 kronor		
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Kundfordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Hyres och avgiftsfordringar	5 179	12 684
	<i>Summa Kundfordringar</i>	5 179	12 684
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 874 769	4 718 844
	Övriga fordringar	112 014	83 662
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 986 783	4 802 506
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetalda kostnader	494 702	586 857
	Upplupna intäkter	34 762	60 450
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	529 464	647 307
Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	7 000 000
	Bunden placering på SBAB - ränta 3,30%	3 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	7 000 000

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	3,99%	2025-04-25	10 500 000	0
Stadshypotek	3,04%	2029-06-30	17 654 000	0
Stadshypotek	3,09%	2027-06-30	17 654 000	400 000
Swedbank Hypotek	3,72%	2030-04-25	10 500 000	0
Swedbank Hypotek	3,74%	2026-04-24	10 500 000	0
			66 808 000	400 000

Långfristig del	55 908 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	400 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 500 000
Kortfristig del	10 900 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	400 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	10 500 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,42%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	3,99%	2025-04-25	10 500 000	0
Stadshypotek	3,04%	2029-06-30	17 654 000	0
Stadshypotek	3,09%	2027-06-30	17 654 000	400 000
Swedbank Hypotek	3,72%	2030-04-25	10 500 000	0
Swedbank Hypotek	3,74%	2026-04-24	10 500 000	0
			66 808 000	400 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	400 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 500 000
Kortfristig del	10 900 000

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

2024-06-30

2023-06-30

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	153 431	166 210
Källskatt och sociala avgifter	5 341	33 701
Inre fond	3 706 954	3 519 664
Övriga kortfristiga skulder	60 926	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	3 926 652	3 719 575

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 517 654	1 515 062
	Upplupna räntekostnader	143 274	208 631
	Övriga upplupna kostnader	2 911 803	397 702
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 572 731	2 121 395

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kaverös i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kaverös i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Malin Olofsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Kaverös i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIELLA BYSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-09-18 kl. 10:15:40



BLERIM PECI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-25 kl. 16:02:46



SIMON CHRISTOFF KNUTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-25 kl. 16:46:50



**DAN ARNE KRISTIAN
WILHELMSSON**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-19 kl. 14:48:35



JOLINE MY YVETT HANEK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-17 kl. 06:35:53



LARS MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-18 kl. 17:28:18



SÅMA ARAZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-18 kl. 17:18:44



MALIN OLOFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-01 kl. 12:55:49



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-04 kl. 10:39:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Kaverös i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN OLOFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-01 kl. 12:54:37



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-04 kl. 10:39:37



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.

VALBEREDNINGENS REDOGÖRELSE

Valberedning har bestått av Mia Jönsson och Mary-Ann Tengström, vald av stämman. Valberedning har inte haft några möten under året men har hållit intervjuer med nominerade kandidater.

VAL AV STYRELSELEDAMÖTER

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Daniella Byström	Ordförande
Lars Magnusson	Vice ordförande
Joline Hanek Ledamot, sekreterare	
Simon Knutsson	Ledamot
Såma Araz	Ledamot
Kristian Vilhelmsson	Ledamot
Blerim Peci	Utsedd av HSB Göteborg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Daniella Byström
Joline Hanek
Kristian Vilhelmsson
Simon Knutsson

Simon Knutsson och Kristian Vilhelmsson ställer inte upp för omval som styrelseledamot. Daniella Byström och Joline Hanek ställer upp för omval som styrelseledamöter.

Valberedningen föreslår omval av nedanstående personer till styrelseledamöter.

- Joline Hanek
- Daniella Byström

Valberedningen föreslår nyval av nedanstående person till styrelseledamot.

- Joel Tjäder

VAL AV REVISOR OCH REVISORSSUPPLEANT

Malin Olofsson ställer upp för omval som revisor.

Valberedningen föreslår omval av nedanstående person till revisor.

- Malin Olofsson

VAL AV VALBEREDNING

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

Styrelsen föreslår omval av nedanstående personer till valberedning.

- Mia Jönsson
- Mary-Ann Tengström

ARVODE

För att uppnå ett mer marknadsmässigt arvode gentemot b.la. grannföreningar, HSB:s arvodes-kalkyl och det faktiska arbetet som styrelsen utför, föreslår valberedningen en arvodesjustering till 1000 kr per lägenhet per år. Detta för att uppnå ett skäligt styrelsearvode för befintliga och framtida styrelsemedlemmar. Denna justering påverkar inte årsavgiften.

Valberedningen föreslår 3% höjning av arvodet för revisor och oförändrat mötesarvode per protokollfört möte, samt rätt till ersättning för förlorad arbetsinkomst för de gånger möten måste hållas under arbetstid.

Styrelsen föreslår 3% höjning av arvodet för valberedningen och oförändrat mötesarvode per protokollfört möte, samt rätt till ersättning för förlorad arbetsinkomst för de gånger möten måste hållas under arbetstid.

Årets motioner

Motion 1.

Motion till årsstämma 2024, HSB Kaverös

Inköp av bättre cykelställ eller annan lösning till källarna

De äldre cykelställ i källarna har en opraktisk form som inte passar många av dagens cyklar. De är också utformade på ett sätt som gör det krångligt att låsa fast sin cykel och parkera dom på ett sätt som använder utrymmet effektivt och gör det enkelt att hämta lämna sin cykel.

Idag finns det väldigt många varianter av cyklar i olika storlekar och med olika tillbehör som tar plats, t ex cykelkorgar och cykelväskor. Det gör att cyklarna är för olika för att stå bra i många traditionella cykelställ och att det blir väldigt trångt.

För många är det också viktigare kunna låsa fast sin cykel i cykelstället än att den måste stå med framhjulet cykelstället, då de flesta har bra cykelstöd. **Cyklar som används ofta får de sämsta platserna**

Det finns ytterligare en aspekt av detta och det är att vi som använder våra cyklar ofta, till exempel för att cykla till och från jobbet ofta får parkera på de sämsta platserna. De bästa platserna är ofta upptagna av cyklar som nästan aldrig används eller av trasiga cyklar.

För egen del innebär detta att jag får tråkka in cykeln när jag kommer hem på eftermiddagarna och sedan klämma mig in och i princip krypa på golvet för att kunna låsa fast den i stället. Samma sak upprepar sig nästa morgon när cykeln ska ut igen.

Har inget direkt svar på hur detta kan lösas, men bättre cykelställ, mer frekvent kontroll av att varje cykel har en ägare, och kanske ett särskilt utrymme för trasiga cyklar där de kan stå i väntan på lagning kan vara ett alternativ

Jag föreslår därför att:

- Under 2025 utreda alternativ till de nuvarande äldre cykelställ och byta ut dem så snart som möjligt.
- Utöka de tillfällen det kontrolleras att cyklarna som står i källarna har ägare.
- Utreda om det finns ett utrymme där trasiga cyklar kan stå i väntan på lagning.

Stina Björkerud
Lägenhet 1302

Svar på motion 1:

Tack för din motion, vi har kollat på alternativa cykelställ och installerade järnbalkar i långhuset för lättare fastlåsning av cyklarna. Tyvärr så användes den inte av någon av medlemmarna så vi valde att montera upp dem i våra barnvagnsrum i stället. Vi kan ta en vända till och titta på alternativa lösningar till cykelställ.

När de kommer till bortrensning av cyklar så görs detta 1 gång per år, styrelsen anser att detta räcker. Det är ett stort arbete med lappar och bortförandet av cyklarna. Det slängs eller skänks runt 100 cyklar vid varje rensning.

Vi förstår din frustration till "dålig cykelplats" men mer än de rensningar vi gör och lappar med vädjan att de som använder sina cyklar sällan ska ställa ner dem i källaren vid hobbyrummet kan vi tyvärr inte göra.

Vi anser att medlemmarna i vår förening borde ta större ansvar över sina cyklar och era grannars behov av cykelplats.

Styrelsen anser motionen som besvarad.

Motion 2.**GEMENSAM UPPHANDLING OCH BYTE AV LÅS OCH NYCKLAR**

Våra lås, låskolvar och nycklar till både lägenheter och gemensamma utrymmen krånglar för många. Bara i vår trappuppgång på 27 har flera grannar behövt ringa låssmed för att få upp sina lägenhetsdörrar, vilket har inneburit både höga kostnader och mycket frustration. Flera har också börjat använda enbart säkerhetslåset längst ner på dörren eftersom det övre låset ofta inte går att låsa eller låsa upp.

Jag är medveten om att ansvaret för låsen ligger på lägenhetsinnehavaren, men eftersom detta problem verkar påverka många i föreningen, och vi som förening sannolikt skulle kunna få ett bättre pris vid en gemensam upphandling, föreslår jag att vi gör just en sådan för byte av lås.

Tobias Eriksson

Lägenhet 293

Svar på motion 2:

Tack för din motion, vi kommer att skicka ut en enkät om hur många som behöver byta ut sina nycklar och låskolvar och där efter se över behovet och ta beslut om en gemensam upphandling efter detta.

Styrelsen anser motionen som besvarad.

Motion 3.

Motion till brf Kaverös

Voi/Lyft elsparkcyklar blockerar ibland vägar på grund av oordnad parkering av användare och företag.

Utan tydliga riktlinjer och ordningsregler kan elsparkcyklar hamna på olämpliga ställen, vilket skapar hinder för både fotgängare och trafiken.

För att lösa detta problem, bör föreningen överväga att rödzonmarkera området för att förhindra felparkering och säkerhetsställa att elsparkcyklar parkeras på avsedda platser.

/Anonym

Svar på motion 3:

Tack för din motion, då föreningen inte äger marken har inte vi befogenhet till att markera gatorna med instruktioner gällande ordning.

Dessvärre har dessa elsparkcyklar möjlighet att stå där dem önskar, fram tills dess att kommunen reglerar annorlunda än dagens aktuella läge. Förhoppningsvis tar individer sitt personliga ansvar.

Styrelsen anser motionen som besvarad.

Motion 4.

Det skulle vara fint om det fanns möjlighet att odla i föreningen. Gräsytan mellan cykelbanan och långhuset skulle enkelt kunna ställas om till odlingslotter. Föreslår att det anläggs odlingslotter både på friland och pallkragar så att alla kan hitta en lott som passar dom. Lotterna på friland skulle gärna få vara lite större, ex 15-25kvm.

//Carl LO 8



Svar på motion 4:

Hej och tack för din motion, jättebra idé men detta kräver en hel del underhåll under året och att man sköter om sina odlingslådor. Detta kan skapa osämja mellan grannar om någon inte tar hand om sin lott eller om de pallas jordgubbar. Vi i styrelsen kan godkänna marken till odlingslotterna om de är så att en fristående odlingsansvarig kan framträda och ta ansvaret för både det administrativa och de underhåll som krävs.

Styrelsen anser motionen bifallen med dessa förbehåll.

Motion 5.

Motion om upprustning av föreningens gym (2 sidor) Bakgrund

Föreningens gym är en stor möjlighet för medlemmar att kunna träna lätt och smidigt nära hemmet, och har många gånger underlättat för motionsskrivarna så att vår träning blivit av. Det är också en plats där man stöter på grannar en längre stund och kan lära känna varandra lite, vilket vi tycker bidrar positivt till vår brf. Som träningslokal och indirekt samlingspunkt anser vi att gymmet förtjänar en upprustning. Viss utrustning är relativt ny men viss utrustning har sett sina bästa dagar.

Vi anser att följande utrustning är undermålig:

- Styrketräningsmaskinerna är så i pass dåligt skick att de gnisslar och rycker när man använder dem om man lastar mer än ytterst lite vikt
- De två motionscyklar som finns har båda sett bättre dagar och fungerar inte optimalt (den på övre plan låter till exempel något fruktansvärt och tramporna fortsätter gå av sig själva långt efter man slutat trampa)

Vårt förslag är att föreningen införskaffar: • En ny maskin där man kan träna bröst och övre rygg (någon liknande detta (obs bara exempel för att visa typ av maskin!):

https://gymkompaniet.se/kombinetad-pec-cec-rear-deltimpuls?gad_source=1&gclid=0AAAAADRRzwDP3TZItzIaujQxXHiXmDL4S&gclid=CjOKCQjwmOm3BhC8AR1sAOSbapU713nvjdCV60HOkmDWFuYiskeWY6kXN VnFVdwiV •JNP2tODsOOltAaA JEALw wcB

- En ny maskin för dragövningar. Ett exempel på sådan (obs endast exempel för att visa ungefär. Det finns också mindre varianter): <https://gymkompaniet.se/functional-train-x12-svart-master-1>
- Minst en motionscykel för att ersätta de två gamla. Den ena gamla står på ett sätt så den inte verkar användas, varför vi föreslår minst en. Det finns också roddmaskin, crosstrainer, en träningscykelaktig maskin med ryggstöd samt ett löpband i gymmet sedan tidigare så vi tror att en ny vanlig motionscykel räcker.

Det räcker inte med den med ryggstöd då den och en vanlig träningscykel har olika målgrupper och den inte fungerar optimalt om man vill få ett riktigt ordentligt konditionspass. Vi föreslår två olika styrketräningsmaskiner istället för två likadana som innan för att få maskiner som är bra för det de är till för snarare än att gå att göra många saker i. De två nya maskinerna skulle tillsammans täcka vad de två andra fungerar till idag, men förhoppningsvis fungera bättre.

I tillägg, om det finns ytterligare resurser till det och föreningen anser det lämpligt, har vi också följande förslag om inköp för upprustning:

- Ytterligare en skivstång så att fler kan träna samtidigt då den enda skivstången ofta är upptagen. Då skulle man till exempel kunna göra knäböj och bänkpress samtidigt då det finns plats i gymmet för detta och bara en andra skivstång saknas för att det skulle fungera. En lämplig skivstång är en vanlig 20 kg skivstång med standardmått, för att underlätta så man är saker på hur mycket man lyfter.
- Gummimatta vid racket så att det inte låter fullt så mycket när man ställer ner en skivstång med vikter på, samt så att det blir skönare att stå på när man lyfter vikter. Om möjligt kan man lägga gummimatta på hela ovanvåningen och då blir det också bekvämare om man till exempel stretchar eller gör övningar på golvet.

I samband med upprustning kan (och bör) också placering av olika saker i gymmet ses över så att ytan utnyttjas optimalt.

Motionsskrivare:

Maria Cervin-Ellqvist & Adam Sahlin, Basungatan 18 Igh 135

Svar på motion 5:

Hej och tack för er motion, vi håller med er om att gymmet behöver ses över och uppdateras.

Vi kommer gå ut med en enkät och se hur många av våra medlemmar som använder gymmet, vad de använder mest och vad de saknar. Vi kommer därefter se över vad vi har för budget och se vilka maskiner vi ska köpa in. Vi tar gärna emot denna motion över email så vi kan ta del av länkarna ni bifogat.

Styrelsen anser denna motion som besvarad.

Motion 6.

Motion till årsstämma 2024, HSB Kaverös

Målning av muren mellan långhuset och övre parkeringsdäck

Nu när husen är så fina efter takrenoveringen och ommålning av fasaderna vore det väldigt synd att inte även rengöra och måla om muren mellan långhuset och övre parkeringsdäck. Så som den ser ut nu drar den ner helhetsintrycket av området.

Tänker att det är en åtgärd som till en förhållandevis låg kostnad skapar ett riktigt lyft både för oss som bor här och för besökare.

Jag föreslår därför att:

Under 2025 rengöra och måla om muren mellan långhuset och övre parkeringsdäck.

Stina Björkerud

Lägenhet 1302

Svar på motion 6:

Tack för din motion, tvättning av muren är planerad till våren/sommaren 2025 och det kommer även utföras målning vid behov.

Styrelsen anser motionen bifallen.

Motion 7.

Motion till årsstämma 2024

Jag skulle vilja att vi ser Över alternativen till att byta ut våra lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar utan brevinkast.

Våra nuvarande dörrar har ett brevinkast som kan utgöra en säkerhetsrisk eftersom det kan ge obehöriga tillgång till att manipulera låset inifrån eller utgöra en brandrisk genom att föra in föremål genom öppningen. Istället för brevinkast i dörren för så kan vi se över utrymmet på entréplan eller källarplan, för ett montera postfack för alla lägenheter. Förslagsvis i det låsta utrymmet på källarplan utanför hissen som, enligt min uppfattning, inte används i de flesta uppgångar. Och, om jag förstått det rätt, inte heller får användas till att ställa cyklar, barnvagnar eller annat på grund av brandrisken i trapphuset. Då kanske vi lika gärna kan använda det tomma utrymmet till att installera postfack, om det är möjligt. Utöver att det ökar säkerheten för oss med riktiga säkerhetsdörrar så effektiviserar vi brevbärarens arbete.

Johan Yanis Yanakos

Lägenhet 147

Svar på motion 7:

Tack för din motion, Post Nord har vid tidigare skede vart ute och tittat i våra trappuppgångar och meddelat föreningen att nuvarande utrymme inte bedöms tillräcklig för önskan om att ha postfack.

De finns möjlighet att på egen hand byta ut den befintliga säkerhetsdörren mot en dörr utan brevinkast om ni så önskar och placera ett postfack på utsidan.

Styrelsen anser här med motionen besvarad.

Motion 8.**Motion årsstämma 2024****Dörröppnare**

Jag tycker vi borde ha dörröppnare till källarutrymmet från trapputrymmet som underlättar när vi t.ex. har tvättpåsar med oss ner. Dörren är ganska tung att öppna som den är idag.

Idag finns dörröppnare från insidan som fungerar bra och jag föreslår alltså att ha en likadan knapp från utsidan, dvs från trapphuset.

Medina Haciyanakos

Lgh 71

Svar på motion 8:

Tack för din motion, styrelsen har diskuterat detta förslag vid tidigare skede på ett styrelsemöte. Vi kom fram till att inte genomföra detta pga. säkerhetsskäl och för höga kostnader. Alla medlemmar med behov har möjlighet att ställa en förfrågan via Göteborgs stad för att se om man är berättigad till fjärrkontroll till dessa dörrar.

Styrelsen anser denna motion som besvarad.