# ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Brf Kaverös i Göteborg

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 2024-2025

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

| Fastighet | Upplåts av | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|---|---|
| Järnbrott 98:1 | Göteborgs Kommun | 10 år | 2033-10-27 | 1954 |
| Järnbrott 99:1 | Göteborgs Kommun | 10 år | 2033-10-27 | 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. 2025-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m$^2$ |
|---|---|---|
| 182 | p-platser | 0 |
| 4 | lokaler (hyresrätt) | 258 |
| 1 | förråd | 38 |
| 364 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 20 039 |
| 92 | garageplatser | 1 104 |
| **Totalt 643 objekt** | | **21 439** |

Föreningens lägenheter fördelas på: 59 st 1 rok, 232 st 2 rok, 63 st 3 rok, 10 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | T.o.m. |
|---|---|---|
| Daniella Byström | Ordförande | |
| Bengt Asterfjord | Ledamot | |
| Kristian Wilhelmsson | Ledamot | 2024-12-03 |
| Lars Magnusson | Ledamot | |
| Blerim Peci | HSB-Ledamot | |
| Joline Hanek | Ledamot | |
| Joel Tjäder | Ledamot | |
| Såma Araz | Ledamot | |
| Simon Knutsson | Ledamot | 2024-12-03 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Såma Araz och Lars Magnusson.

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-26. På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +10%.

Årsavgiften var oförändrad 2025-07-01.

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.

**Förvaltningsberättelse**

Under den senaste verksamhetsperioden har bostadsrättsföreningen genomfört ett flertal viktiga åtgärder och investeringar som bidrar till en tryggare, mer energieffektiv och trivsam boendemiljö för samtliga medlemmar. Nedan följer en sammanfattning av de viktigaste projekten:

**Ekonomi och Avgifter**

- **Avgiftshöjning:** Från och med den 1 juli 2024 höjdes månadsavgifterna för bostadsrätter med 10 %, samt hyrorna för

parkerings- och garageplatser.

- **Försäkring:** Ett nytt ettårigt försäkringsavtal har tecknats med Trygg-Hansa för att säkerställa ett fortsatt gott försäkringsskydd.
- **Underhållsfond:** I enlighet med stadgarna har styrelsen beslutat om överföring av medel till föreningens underhållsfond.

**Nyupplagda lån**

I samband med tak- och fasadrenovering har föreningen tagit upp två nya lån:

- **Lån 1:** 6 miljoner kronor, med en bindningstid på 5 år och ränta om 2,58 %, beviljat av Handelsbanken med startdatum 2024-09-01.
- **Lån 2:** Upplagt 2024-11-08 med följande fördelning:
  4 963 850 kronor **(grönt lån)** med ränta på 2,53 %
  2 036 150 kronor med ränta på 2,63 %

**Omläggning av befintliga lån**

2025-04-25 genomfördes en omläggning av ett av föreningens lån:

- Totalt 10,5 miljoner kronor låstes med en fast ränta på 2,95 % med en årlig amortering på 600 000 kronor.

**Hållbarhet och energi**

- **Elbilsladdning:** 15 nya laddstolpar har installerats för att möta den ökade efterfrågan och främja ett mer klimatsmart boende.
- **Solcellsanläggning:** 940 glas-glas solpaneler har monterats för att öka energieffektiviteten, sänka driftkostnaderna och stärka föreningens miljöprofil. Åtgärden bidrar även till ett ökat fastighetsvärde.
- **Elproduktion:** Totalt har solpanelerna genererat 153 702,70 kWh el mellan driftsstarten i januari 2025 fram till 30 juni 2025.
- **IMD – Individuell Mätning och Debitering:** Systemet för gemensam el har införts, vilket innebär att föreningen delar på kostnaden för sex elnätsabonnemang istället för alla har enskilda. Det ger lägre elkostnader samt ökad kontroll för de boende över sin egen förbrukning.
- **Total investeringskostnad:** Den totala investeringskostnaden för solpaneler och IMD blev 6 318 000kr med momsen bortdragen för IMD.
- **Ventilation:** Fastigheten har genomgått en godkänd Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) för att säkerställa ett hälsosamt inomhusklimat.
- **Energiklassning:** En ny energideklaration har upprättats. Fastigheten har höjts från energiklass E till C – ett tydligt steg mot förbättrad energieffektivitet.
- **Installation av cirkulationspump:** En ny cirkulationspump till våra värmeelement installerades för att förbättra värmefördelningen och minska energiförbrukningen.
- **Belysning:** Trasiga lampor i källare och trapphus har ersatts med nya.

**Underhåll och renoveringar**

- **Fasadtvätt och målning:** Fasaden har tvättats och målats, vilket har förnyat byggnadens yttre och bidragit till dess långsiktiga skick.
- **Takrenovering:** Taket har fått ny takläkt, papp samt pannor, vilket säkerställer ett hållbart och säkert tak under kommande år.
- **Mellangångar:** Reparation av gångarna mellan 24–26, 30–32 och 38-40, där hål i teglet har åtgärdats och taket målats om.
- **Balkongbesiktning:** Balco-balkongernas femårsbesiktning har genomförts. Identifierade brister har åtgärdats enligt rekommendation.
- **Belysning i garagen:** Gamla lampor har bytts ut mot energieffektiva LED-lampor.
- **Brandsäkerhet:** Brandsläckare har installerats i källargångarna.

- **Hissar:** Teknisk genomgång har gjorts där reservdelar har köpts in. Flera hissar har fått nya frekvenskort.
- **Avfuktare och tvättstugor:** I torkrummen har alla avfuktare fått nya filter. Vidare har nya tvättmaskiner samt torktumlare från Holmgrens installerats i vissa tvättstugor, då de gamla inte var kostnadseffektiva att reparera.
- **Klottersanering:** Flera fasader har sanerats från klotter.
- **Tomträttsavgäld**: Förhandlingar om tomträttsavgälden pågår fortfarande, och styrelsen följer processen noggrant.
- **Porttelefoner:** Skydd har monterats på samtliga porttelefoner för att förbättra hållbarheten och minska slitage.
- **Snöröjning:** Föreningens avtal med Svensk Markservice har förnyats på ett år. Avtalet innebär en kostnadshöjning med 4 %.

**Förbättringar av gemensamma utrymmen**

- **Sophus och garage:** Högtryckstvätt av fastighetens sophus och garage har utförts samt grusupptagning.
- **Lekplats:** Ett solsegel har uppförts över sandlådan för att skydda barnen från starkt solljus.
- **Cykelrensning:** En genomgång av cykelbeståndet har genomförts.
- **Skyddsrum:** Nytt material och utrustning har införskaffats för att säkerställa att föreningens skyddsrum är uppdaterade och funktionella.

**Åtgärder för ökad trivsel**

- **Gästlägenheten:** Har uppgraderats med ny utrustning såsom bäddsoffa, matbord och stolar, gardiner, belysning, soffbord, sängbord, sängskydd, matta, dammsugare, TV, kuddar och andra nödvändigheter. Fler eluttag har också installerats för ökad bekvämlighet.
- **Gästparkering:** E-PARK har införts som digital betalningslösning.
- **Fågelskydd:** Ugglor har satts upp på taket av plåtslagare för att minimera fågelproblem.
- **Medlemsaktiviteter:** Årets glöggmys arrangerades och vi tände föreningens ljusgran.
- **Trädgårdsdag**: Under april städades leksaksrummet och hobbyrummet, vi rensade fint i våra rabatter. Bland annat planterades två nya rododendronbuskar för att försköna gården.
- **Loppmarknad:** En loppmarknad hölls i juni utanför långhuset efter önskemål från medlemmar.

**Året har präglats av omfattande underhåll och strategiska investeringar som både höjt fastighetens tekniska standard och förbättrat boendemiljön för de boende.** Styrelsen fortsätter att arbeta engagerat för att säkerställa att föreningen är en trygg, trivsam och långsiktigt hållbar plats för alla nuvarande och framtida medlemmar.

**Styrelsen har under året arbetat aktivt med föreningens långsiktiga förvaltning och planerar följande åtgärder under de kommande fem åren:**

- **Lekplatsen:** Sandlådan kommer att fyllas på med ny sand under sommaren 2025.
- **Råttsanering:** Är beställd, och nya fällor kommer att installeras 2025.
- **Mur vid parkeringdäcket:** En trasig mur vid rampen till parkeringdäcket kommer att åtgärdas 2025.
- **Köksavlopp:** Spolning planeras ske under hösten 2025.
- **Gymmet:** Uppdatering planeras till hösten 2025.
- **Nybyggnation:** Markanvisningen för Basungatan har löpt ut och ingen ny har tilldelats i dagsläget.
- **Digitalisering:** Styrelsen planerar att digitalisera kö- och bokningssystem för parkering, garage, förråd samt gästlägenhet för att förenkla processer och tillgänglighet för medlemmarna.
- **Gamla MC-garaget:** Invändig målning kommer att genomföras.
- **Årsavgift:** Efter årets budgetmöte har styrelsen beslutat att **inte** höja årsavgiften Fr o m 1 juli 2025 för det kommande året. Detta beslut har tagits i åtanke med föreningens nuvarande ekonomiska situation samt för att se vilka besparingar våra investeringar i IMD och solceller kommer generera under året.
- **Andrahandsuthyrning:** En avgift på 3 % av prisbasbeloppet införs från och med 1 juli 2025 när man hyr ut sin lägenhet i andrahand. Detta för att täcka de administrativa kostnaderna.
- **Gemensamma ytor:** Målning av entréer, trapphus, källare och tvättstugor planeras till 2026/2027.
- **Underhållsplan:** Styrelsen följer föreningens fastställda underhållsplan för samtliga fastigheter.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 38 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 450 och under året har det tillkommit 44 och avgått 47 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 447.

## FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 231 | 241 | 232 | 253 | 274 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 704 | 3 301 | 3 341 | 3 365 | 3 390 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 3 963 | 3 334 | 3 349 | 3 374 | 3 399 |
| Räntekänslighet, % | 4 | 4 | 5 | 5 | 5 |
| Energikostnad, kr/kvm | 199 | 177 | 174 | 172 | 151 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 906 | 812 | 735 | 707 | 693 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 91 | 93 | 92 | 92 | 93 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 931 | 863 | 796 | 763 | 745 |
| Nettoomsättning, tkr | 18 952 | 16 912 | 15 997 | 15 318 | 14 975 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -5 095 | -4 424 | 1 321 | 2 128 | 2 014 |
| Soliditet, % | 23 | 28 | 33 | 31 | 30 |

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

Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2024/2025 beräknas även garage- samt förrådsytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

### UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på utfört underhåll under året. Efter fonddisposition har föreningen ett positivt resultat och fritt eget kapital ökar.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| Bundet eget kapital | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---|---|---|---|---|
| Inbetalade insatser, kr | 609 708 | 0 | 0 | 609 708 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 188 570 | 0 | 0 | 188 570 |
| Underhållsfond, kr | 15 568 602 | 0 | -5 259 225 | 10 309 377 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **16 366 880** | **0** | **-5 259 225** | **11 107 655** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 18 939 108 | -4 424 237 | 5 259 225 | 19 774 096 |
| Årets resultat, kr | -4 424 237 | 4 424 237 | -5 094 830 | -5 094 830 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **14 514 871** | **0** | **164 395** | **14 679 266** |
| **S:a eget kapital, kr** | **30 881 751** | **0** | **-5 094 830** | **25 786 921** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 030 000 kr samt ianspråktagande skett med 6 289 225 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 | 14 514 871 |
| Årets resultat, kr | -5 094 830 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 030 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 6 289 225 |
| Extra ianspråktagande av underhållsfond, kr pga utrangering av tak | 452 892 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **15 132 158** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **15 132 158** |

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

# RESULTATRÄKNING

| | | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 18 952 221 | 16 912 137 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 986 205 | 562 472 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **19 938 426** | **17 474 609** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -17 198 394 | -16 531 256 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -554 897 | -589 413 |
| Personalkostnader | Not 6 | -966 961 | -854 100 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -3 310 273 | -2 721 479 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 8 | -452 892 | 0 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-22 483 416** | **-20 696 248** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **-2 544 991** | **-3 221 639** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 6 921 | 216 940 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -2 556 760 | -1 419 538 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-2 549 839** | **-1 202 598** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-5 094 830** | **-4 424 237** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **-5 094 830** | **-4 424 237** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **-5 094 830** | **-4 424 237** |

# BALANSRÄKNING

| | | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 106 692 855 | 93 712 141 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 12 | 34 440 | 35 880 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 13 | 0 | 6 613 501 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **106 727 295** | **100 361 522** |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 14 | 500 | 500 |
| *Summa Finansiella anläggningstillgångar* | | **500** | **500** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **106 727 795** | **100 362 022** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | | 12 097 | 5 179 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 15 | 4 685 906 | 6 986 783 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 796 607 | 529 464 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **5 494 610** | **7 521 426** |
| *Kortfristiga placeringar* | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 17 | 0 | 3 000 000 |
| *Summa Kortfristiga placeringar* | | **0** | **3 000 000** |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | | 39 111 | 562 |
| *Summa Kassa och bank* | | **39 111** | **562** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **5 533 721** | **10 521 988** |
| **Summa Tillgångar** | | **112 261 516** | **110 884 010** |

# BALANSRÄKNING

| | | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 798 278 | 798 278 |
| Fond för yttre underhåll | | 10 309 377 | 15 568 602 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **11 107 655** | **16 366 880** |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 19 774 096 | 18 939 108 |
| Årets resultat | | -5 094 830 | -4 424 237 |
| *Summa Fritt eget kapital* | | **14 679 266** | **14 514 871** |
| **Summa Eget kapital** | | **25 786 922** | **30 881 751** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 67 908 000 | 55 908 000 |
| *Summa Långfristiga skulder* | | **67 908 000** | **55 908 000** |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 11 500 000 | 10 900 000 |
| Leverantörsskulder | | 736 621 | 4 628 194 |
| Skatteskulder | | 89 270 | 66 682 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 19 | 4 015 490 | 3 926 652 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 2 225 214 | 4 572 731 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **18 566 595** | **24 094 259** |
| **Summa Skulder** | | **86 474 595** | **80 002 259** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **112 261 516** | **110 884 010** |

# KASSAFLÖDESANALYS

| | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | -2 544 991 | -3 221 639 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 3 310 273 | 2 721 479 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **3 310 273** | **2 721 479** |
| Erhållen ränta | 6 921 | 216 940 |
| Erlagd ränta | -2 557 376 | -1 484 895 |
| ***Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital*** | **-1 785 173** | **-1 768 115** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -693 228 | 96 995 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -6 127 048 | 6 971 275 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **-6 820 276** | **7 068 270** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **-8 605 449** | **5 300 155** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -9 676 046 | -6 844 230 |
| **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-9 676 046** | **-6 844 230** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | 12 600 000 | -300 000 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **12 600 000** | **-300 000** |
| **Årets kassaflöde** | **-5 681 495** | **-1 844 076** |
| **Likvida medel vid årets början** | **9 875 331** | **11 719 406** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **4 193 836** | **9 875 331** |

Document ID 09222115557559620810 Signerat DB, BP, BA, JT, JMYH, LM, SA, MO, LP

## 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:

| | |
|---|---|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 10-20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och 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 | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Bruttoomsättning* | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 17 181 672 | 15 619 860 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 978 713 | 643 200 |
| | Hyror lokaler | 146 520 | 143 217 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 963 906 | 865 776 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 25 186 | 0 |
| | Hyror övrigt | 27 761 | 3 400 |
| | Övriga primära intäkter | 226 824 | 197 561 |
| | *Summa Bruttoomsättning* | **19 550 582** | **17 473 014** |
| | Hyresbortfall | -143 683 | -106 199 |
| | Avsatt till inre fond | -454 678 | -454 678 |
| | *Summa* | **-598 361** | **-560 877** |
| | *Summa Nettoomsättning* | **18 952 221** | **16 912 137** |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga rörelseintäkter* | | |
| | Försäkringsersättningar | 975 125 | 369 825 |
| | Övriga sekundära intäkter | 11 080 | 192 647 |
| | *Summa Övriga rörelseintäkter* | **986 205** | **562 472** |

| Not 4 | Driftskostnader | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Driftskostnader* | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -2 509 814 | -1 957 033 |
| | Snö och halk-bekämpning | -24 215 | -52 612 |
| | Reparationer | -898 719 | -1 052 635 |
| | Planerat underhåll | -6 289 225 | -6 575 404 |
| | El | -1 286 628 | -733 698 |
| | Uppvärmning | -2 197 678 | -2 167 328 |
| | Vatten | -771 712 | -681 347 |
| | Sophämtning | -422 883 | -345 950 |
| | Fastighetsförsäkring | -187 822 | -170 878 |
| | Kabel-TV och bredband | -389 635 | -411 067 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -676 486 | -636 020 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -352 608 | -571 933 |
| | Tomträttsavgäld | -780 748 | -1 175 352 |
| | Övriga driftkostnader | -410 220 | 0 |
| | *Summa Driftskostnader* | **-17 198 394** | **-16 531 256** |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2024-07-01 2025-06-30 | 2023-07-01 2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga externa kostnader* | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -388 | -12 490 |
| | Administrationskostnader | -223 755 | -136 430 |
| | Extern revision | -31 000 | -28 500 |
| | Konsultkostnader | -116 144 | -248 139 |
| | Medlemsavgifter | -126 550 | -118 201 |
| | Föreningsverksamhet | -17 924 | 0 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -39 136 | -45 654 |
| | *Summa Övriga externa kostnader* | **-554 897** | **-589 413** |

| Not 6 | Personalkostnader | 2024-07-01 2025-06-30 | 2023-07-01 2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Personalkostnader* | | |
| | Arvode styrelse | -424 000 | -145 922 |
| | Revisionsarvode | -4 677 | -5 550 |
| | Övriga arvoden | -265 827 | -7 927 |
| | Löner och övriga ersättningar | -49 296 | -362 133 |
| | Sociala avgifter | -197 787 | -159 012 |
| | Uttagsbeskattning | 0 | -116 871 |
| | Övriga personalkostnader | -25 374 | -56 685 |
| | *Summa Personalkostnader* | **-966 961** | **-854 100** |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2024-07-01 2025-06-30 | 2023-07-01 2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar* | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -3 229 465 | -2 668 110 |
| | Avskrivning på markanläggning | -52 692 | -30 586 |
| | Avskrivningar på maskiner och inventarier | -28 116 | -22 783 |
| | *Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar* | **-3 310 273** | **-2 721 479** |

| Not 8 | Övriga rörelsekostnader | 2024-07-01 2025-06-30 | 2023-07-01 2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga rörelsekostnader* | | |
| | Utrangering av tak pga nyinvestering | -452 892 | 0 |
| | *Summa Övriga rörelsekostnader* | **-452 892** | **0** |

| Not 9 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter* | | |
| | Ränteintäkter placeringar | 3 787 | 211 623 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 3 134 | 5 317 |
| | *Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter* | **6 921** | **216 940** |

| Not 10 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Räntekostnader och liknande resultatposter* | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -2 499 802 | -1 417 858 |
| | Övriga räntekostnader | -56 958 | -1 680 |
| | *Summa Räntekostnader och liknande resultatposter* | **-2 556 760** | **-1 419 538** |

| Not 11 | Byggnader och mark | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 145 876 743 | 145 876 743 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 2 056 209 | 1 557 087 |
| | Årets investeringar | 16 715 763 | 499 122 |
| | Årets utrangering tak pga nyinvestering | -1 674 805 | 0 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **162 973 910** | **147 932 952** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -54 220 811 | -51 522 115 |
| | Årets avskrivningar | -3 282 157 | -2 698 696 |
| | Årets utrangering tak pga nyinvestering | 1 221 913 | 0 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-56 281 055** | **-54 220 811** |
| | *Utgående redovisat värde* | **106 692 855** | **93 712 141** |

| *Taxeringsvärde* | *2025-06-30* | *2024-06-30* |
|---|---|---|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 215 000 000 | 212 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 2 404 000 | 1 779 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 125 000 000 | 174 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 2 491 000 | 2 491 000 |
| *Summa* | **344 895 000** | **390 270 000** |

| *Ställda säkerheter* | *2025-06-30* | *2024-06-30* |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 80 415 700 | 69 384 700 |
| Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| *Ställda säkerheter* | **80 415 700** | **69 384 700** |

| Not 12 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 761 281 | 761 281 |
| | Årets investeringar | 26 676 | 0 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **787 957** | **761 281** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -725 401 | -702 618 |
| | Årets avskrivningar | -28 116 | -22 783 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-753 517** | **-725 401** |
| | *Utgående redovisat värde* | **34 440** | **35 880** |

| Not 13 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar* | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 6 613 501 | 268 393 |
| | Årets investeringar | 10 102 262 | 6 345 108 |
| | Omklassificering till byggnad och markanläggning | -16 715 763 | 0 |
| | *Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar* | **0** | **6 613 501** |

| Not 14 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Andra långfristiga värdepappersinnehav* | | |
| | Ingående värde andel i HSB | 500 | 500 |
| | *Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav* | **500** | **500** |

| Not 15 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 4 154 725 | 6 874 769 |
| | Övriga fordringar | 531 182 | 112 014 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **4 685 906** | **6 986 783** |

| Not 16 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | | |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 796 607 | 529 464 |
| | *Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | **796 607** | **529 464** |

| Not 17 | Övriga kortfristiga placeringar | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga kortfristiga placeringar* | | |
| | Bunden placering på SBAB | 0 | 3 000 000 |
| | *Summa Övriga kortfristiga placeringar* | **0** | **3 000 000** |

## Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-06-30

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek | 2,95% | 2030-04-30 | 10 500 000 | 600 000 |
| Stadshypotek | 2,63% | 2026-10-30 | 2 036 150 | 0 |
| Stadshypotek | 2,53% | 2026-10-30 | 4 963 850 | 0 |
| Stadshypotek | 2,58% | 2029-09-01 | 6 000 000 | 0 |
| Stadshypotek | 3,04% | 2029-06-30 | 17 654 000 | 0 |
| Stadshypotek | 3,09% | 2027-06-30 | 17 254 000 | 400 000 |
| Swedbank Hypotek | 3,72% | 2030-04-25 | 10 500 000 | 0 |
| Swedbank Hypotek | 3,74% | 2026-04-24 | 10 500 000 | 0 |
| | | | **79 408 000** | **1 000 000** |

| | |
|---|---|
| Långfristig del | 67 908 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 1 000 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 10 500 000 |
| Kortfristig del | 11 500 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 1 000 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 4 000 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 3,14% |
| Finns swap-avtal | Nej |

## Not 19 Övriga kortfristiga skulder

| | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|
| *Övriga skulder* | | |
| Momsskuld | 0 | 153 431 |
| Källskatt och sociala avgifter | 70 787 | 5 341 |
| Inre fond | 3 870 470 | 3 706 954 |
| Övriga kortfristiga skulder | 74 233 | 60 926 |
| *Summa Övriga skulder* | **4 015 490** | **3 926 652** |

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|
| *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 560 305 | 1 517 654 |
| Upplupna räntekostnader | 142 658 | 143 274 |
| Övriga upplupna kostnader | 522 251 | 2 911 803 |
| *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **2 225 214** | **4 572 731** |

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.

**Göteborg, 2025-10-13**

# 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 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

**Den föreningsvalda revisorns ansvar**

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

**Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kaverös i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 2024 / 2025

*Årsredovisning för 2024 / 2025 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: 2025-10-15 kl. 19:05:03*

**Blerim Peci**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2025-10-17 kl. 13:25:21*

**Bengt Asterfjord**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 11:27:48*

**Joel Tjäder**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2025-10-20 kl. 09:31:49*

**Joline My Yvett Hanek**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 18:17:33*

**Lars Magnusson**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 12:14:38*

**Såma Araz**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 18:51:11*

**Malin Olofsson**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 09:10:18*

**Laila Pedersen**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 10:35:57*

## Revisionsberättelse 2024 / 2025

*Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 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: 2025-10-24 kl. 09:11:26*

**Laila Pedersen**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 10:35:05*

# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten 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 står något i årsredovisningen.