



# ÅRSREDOVISNING 2019

## HSB BRF MALINSBO

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för HSB Brf Malinsbo i Södertälje, 715600-0528 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

#### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Flundran 2, som byggdes år 1963 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

#### **Bostäder och lokaler**

112 av föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 111 bostäder upplåtna med bostadsrätt har en boyta på 7 322 kvm. En bostadsrätt på 57 kvm är upplåten som lokal. Föreningen hyr ut 15 förråd, 17 p-platser och 93 garageplatser till medlemmarna och utomstående. Ytterligare 41 garageplatser hyrs ut till Södertälje Taxi. Föreningen hyr ut 3 kommersiella lokaler med lokalyta 820 kvm. 4 lokaler på 232 kvm var outhyrda vid årets slut. Dessutom finns det några gemensamma lokaler som hyrs ut till föreningens medlemmar.

### **Styrelse**

Roland Sahlin	Ordförande
Marion Bäckström-Eriksson	Ledamot
Irene Löving	Ledamot
Bertil Flinck	Ledamot
Ewa Tempelman	Ledamot
Trpe Kuzmanovski	Ledamot
Göran Gelotte	Ledamot
Dan Björklund	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Revisor har varit Ida Eriksson-Quick och revisorsuppleant Sara Eriksson-Quick samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

### **Valberedning**

Valberedningen består av Toni Tauriainen, sammankallande, Jekaterina Vasilijeva samt Toni Kuzmanovski.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-21.



**Vicevärd**

Föreningen har en anställd vicevärd, fördelad på två halvtidstjänster. Dessa tjänster har under året innehaft av Sivert Eriksson samt Gunly Linder.

**Förvaltning**

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

<b>Företag</b>	<b>Uppdrag</b>
HSB Södertälje ek förening	Förvaltare
HSB Södertälje ek förening	Snöröjning
HSB Södertälje ek förening	Trädgårdsskötsel
HSB Södertälje ek förening	Besiktning lägenheter
Kone AB	Hiss service
Assa Abloy	Service av garageportar
Certego	Aptussystemet
Flexibel Luftbehandling	Teknisk fastighetsinstallationer
Telia	TV, telefoni, internet
Tvättstugeteknik	Service tvättmaskiner
Din Box	Postboxar, digitala trapphustavlor

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret****Årets utfört underhåll**

- Spolning av kök- och badrumsstammar i samtliga lägenheter.
- Filmning av stammar skett via MASAB för att kunna bedöma framtida åtgärder.
- Belysning utbytt i lokaler på Bangatan 6.
- Införande av IP-TV.
- Ramp vid utgången till trädgården på bottenvåningen Bangatan 8 har byggts samt automatisk dörröppning installerats vid in- och utgången.

**Årets investeringar**

Under året har inga större investeringar skett.  
Dock har investeringar gjorts genom att :

- Nytt kameraövervakningssystem installerats.
- Digitala trapphustavlor har installerats i samtliga entréer.

**Prognos, investeringar**

<b>Byggnadskomponent</b>	<b>Utbyte/renovering, år</b>
Relining liggande stammar	2021, 1 milj
Hissar	2021, 600 tkr
Fönster	2026, 10 milj
Yttertak	2037
Stammar	2047
EI	2053

**Prognos, planerat underhåll**

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kostnad, tkr (uppskattat)</b>
Målning golv garage	2020	250 tkr
Målning rum	2020	20 tkr
Dörrar port automatik	2022	350 tkr

**Årsavgifter**

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2020.

**Medlemsinformation**

Under året har 8 överlåtelser skett. Föreningen hade 139 medlemmar vid årets utgång.

**Förändring i eget kapital**

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	1 243 325		4 217 424	7 046 633	1 721 968
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			1 078 000	-1 078 000	
Uttag ur yttre fond			-310 964	310 964	
Balanseras i ny räkning				1 721 968	-1 721 968
Årets resultat					858 524
<b>Vid årets utgång</b>	<b>1 243 325</b>		<b>4 984 460</b>	<b>8 001 565</b>	<b>858 524</b>

**Flerårsöversikt**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>Belopp i kr 2015-12-31</i>
Intäkter	8 063 896	8 075 431	8 157 121	8 030 126	8 021 249
Årets resultat	858 524	1 721 968	2 057 607	84 206	2 018 339
Soliditet %	41	33	32	27	25
Likviditet %	172	202	179	234	347
Snittränta lån den 31/12 %	1,1	1,1	1,9	2,0	2,1
Räntekänslighet %	3,3	3,7	4,1	4,5	4,8
Årsavgift i kr/ kvm	814	814	814	814	814
Skuldsättning i kr/ kvm	2 361	2 631	2 931	3 200	3 404
Sparande i kr/ kvm	281	359	301		
Energikostnad i kr/ kvm	172	178	176		

**Intäkter:** Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**Soliditet:** Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

**Likviditet:** Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

**Snittränta lån:** Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

**Räntekänslighet:** En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på länestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Årsavgift i kr/ kvm :** Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

**Skuldsättning i kr/ kvm :** Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

**Sparande i kr/ kvm:** Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

**Energikostnad i kr/ kvm:** Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

## Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 613 960</b>	<b>3 613 393</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		8 063 896	8 075 431
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		8 668	5 774
Minskning av kortfristiga fordringar		0	120 096
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>8 072 564</b>	<b>8 201 301</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-4 455 596	-3 790 779
Övriga externa kostnader		-438 382	-412 126
Underhåll enligt plan		-400 753	-310 964
Personalkostnader		-555 493	-593 973
Köp av anläggningstillgångar		-175 150	
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-252 576	-257 621
Ökning av kortfristiga fordringar		-229 820	
Minskning av kortfristiga skulder		-72 479	-302 713
Amortering av lån		-2 277 985	-2 532 558
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-8 858 234</b>	<b>-8 200 734</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>-785 670</b>	<b>567</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 613 959</b>	<b>3 613 393</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 828 289</b>	<b>3 613 960</b>

**Resultatdisposition**

---

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	8 001 565
Årets resultat	<u>858 523</u>
Summa	<b>8 860 088</b>

**Föreningen har att ta ställning till följande behandling års resultat**

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-400 753
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	343 000
Balanserat utgående resultat	<u>8 917 841</u>
Summa	<b>8 860 088</b>

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning	2	8 052 512	8 075 431
Övriga rörelseintäkter	3	11 384	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 063 896</b>	<b>8 075 431</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 455 596	-3 790 779
Övriga externa kostnader	5	-438 382	-412 595
Underhåll enligt plan		-400 753	-310 964
Personalkostnader och arvoden	7	-555 493	-593 504
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 111 240	-993 774
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 102 432</b>	<b>1 973 815</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 668	5 774
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 576	-257 621
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>858 524</b>	<b>1 721 968</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>858 524</b>	<b>1 721 968</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	33 123 658	34 022 872
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	156 382	351 218
Inventarier, verktyg och installationer	10	157 960	0
		<u>33 438 000</u>	<u>34 374 090</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>33 438 500</u>	<u>34 374 590</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		2 338	1 093
Övriga fordringar		34 568	1 108
Avräkningskonto HSB Södertälje		828 289	3 613 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	250 125	55 009
		<u>1 115 320</u>	<u>3 671 169</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	0
		<u>2 000 000</u>	<u>0</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 115 320</u>	<u>3 671 169</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>36 553 820</u>	<u>38 045 759</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 243 325	1 243 325
Fond för yttre underhåll		4 984 460	4 217 424
		6 227 785	5 460 749
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 001 565	7 046 633
Årets resultat		858 524	1 721 968
		8 860 089	8 768 601
<b>Summa eget kapital</b>		15 087 874	14 229 350
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	13 941 562	11 916 124
		13 941 562	11 916 124
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	5 966 062	10 269 484
Förskott från kunder		1 200	1 200
Leverantörsskulder		470 694	638 681
Skatteskulder		38 892	208 241
Övriga kortfristiga skulder	13	87 165	154 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	960 371	628 085
		7 524 384	11 900 285
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		36 553 820	38 045 759

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning per rörelsegren

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	6 005 484	6 005 984
Hyror	1 932 607	2 034 769
Övriga intäkter	114 421	34 678
<b>Summa</b>	<b>8 052 512</b>	<b>8 075 431</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	11 384	0
<b>Summa</b>	<b>11 384</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elavgifter	222 682	219 918
Fastighetsskötsel	581 182	493 126
Försäkringar	154 374	146 499
Kabel-tv/ bredband	200 265	198 432
Kommunal fastighetsavgift	478 847	433 045
Löpande underhåll	1 097 949	460 232
Sophantering	196 595	221 869
Uppvärmning	1 225 762	1 282 679
Vatten och avlopp	266 742	219 030
Övriga driftskostnader	31 198	115 949
<b>Summa</b>	<b>4 455 596</b>	<b>3 790 779</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	219 752	216 168
Föreningsverksamhet	2 845	11 998
Konsultarvoden	44 909	3 094
Kreditupplysningar	1 625	2 750
Kontorsmaterial och trycksaker	455	5 378
Medlemsavgift HSB	38 600	38 600
Pantförskrivningsavgifter	10 685	14 734
Postbefordran	8 957	9 225
Revisionsarvoden	9 900	11 025
Telefoni	67 417	67 708
Överlåtelseavgifter	10 438	24 242
Övriga förvaltningskostnader	22 799	7 673
<b>Summa</b>	<b>438 382</b>	<b>412 595</b>

#### Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Underhåll lokaler	162 500	0
Underhåll installationer	0	299 957
Underhåll VA/sanitet	205 022	0
Underhåll entréportar	33 231	0
Underhåll markytor	0	11 007
<b>Summa</b>	<b>400 753</b>	<b>310 964</b>

#### Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode, styrelse	87 000	96 000
Arvode, föreningsvald revisor	6 500	6 500
Arvode, vicevärd	188 448	186 486
Övriga arvoden, arbetslag	178 620	187 080
Sociala avgifter	89 300	117 438
Övriga personalkostnader	5 625	0
<b>Summa</b>	<b>555 493</b>	<b>593 504</b>



## Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2083  
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1964

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	50 113 830	50 113 830
Ingående anskaffningsvärden mark	686 113	686 113
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 799 943</b>	<b>50 799 943</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-16 777 071	-15 877 857
Årets avskrivningar	-899 214	-899 214
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-17 676 285</b>	<b>-16 777 071</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>33 123 658</b>	<b>34 022 872</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	58 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	23 200 000	20 400 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	25 000 000	20 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	9 400 000	6 600 000
<b>Summa</b>	<b>115 600 000</b>	<b>99 000 000</b>

## Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	1 133 354	1 133 354
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 133 354</b>	<b>1 133 354</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-782 136	-687 576
Årets avskrivning enligt plan	-194 836	-94 560
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-976 972</b>	<b>-782 136</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>156 382</b>	<b>351 218</b>

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	40 047	40 047
-Nyanskaffningar	175 150	
	215 197	40 047
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-40 047	-40 047
-Årets avskrivning	-17 190	
	-57 237	-40 047
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>157 960</b>	<b>0</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	250 125	55 009
<b>Summa</b>	<b>250 125</b>	<b>55 009</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

			2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Handelsbanken	1,12	2020-03-04	2 955 000	2 985 000
Handelsbanken	0,87	Rörligt	0	2 000 000
Handelsbanken	1,15	2024-06-30	3 980 000	4 000 000
Handelsbanken	1,09	2023-12-30	4 950 500	5 026 500
Handelsbanken	0,98	2020-12-30	3 011 062	3 087 054
Handelsbanken	1,17	2021-12-30	5 011 062	5 087 054
<b>Summa</b>			<b>19 907 624</b>	<b>22 185 608</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till	257 984
Nästa års låneomsättning (exkl. Amortering) uppgår till	5 708 078
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>13 941 562</b>

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 031 936
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	18 617 704

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	31 650 300	31 650 300
<b>Summa</b>	<b>31 650 300</b>	<b>31 650 300</b>

### Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	7 900	6 587
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	0	16 617
Personalens källskatt	17 698	11 484
Redovisningskonto för moms	61 567	57 181
Övrigt	0	62 725
<b>Summa</b>	<b>87 165</b>	<b>154 594</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	667 406	526 283
Upplupna räntekostnader	30 281	30 281
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	262 684	23 586
Upplupna arvoden, löner och sociala avg		47 935
	<b>960 371</b>	<b>628 085</b>

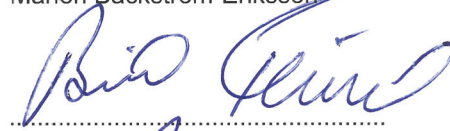
## Underskrifter

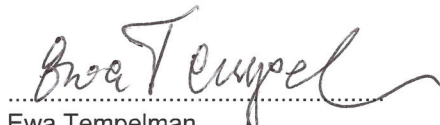
Södertälje den 10/3 -2020

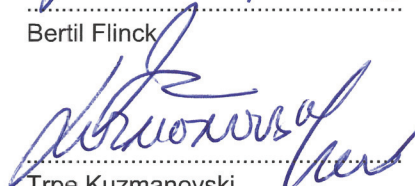
  
.....  
Roland Sahlin


  
.....  
Marion Bäckström-Eriksson

  
.....  
Irene Löving

  
.....  
Bertil Flinck


  
.....  
Ewa Tempelman

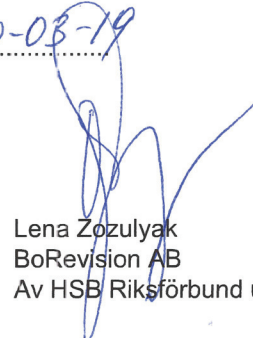
  
.....  
Trpe Kuzmanovski

  
.....  
Göran Gelotte

  
.....  
Dan Björklund

.....  
Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-19

  
.....  
Ida Eriksson-Quick och Sara Eriksson-Quick  
Av föreningen valda revisorer

  
Lena Zozulyak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Malinsbo i Södertälje, org.nr. 715600-0528

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Malinsbo i Södertälje för räkenskapsåret 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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, mot flera 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.

02



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Malinsbo i Södertälje för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Stockholm den 19/03 2020

  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Ida Quick  
Av föreningen vald revisor



# HSB Brf Malinsbo i Södertälje

## Fakta och statistik 2019

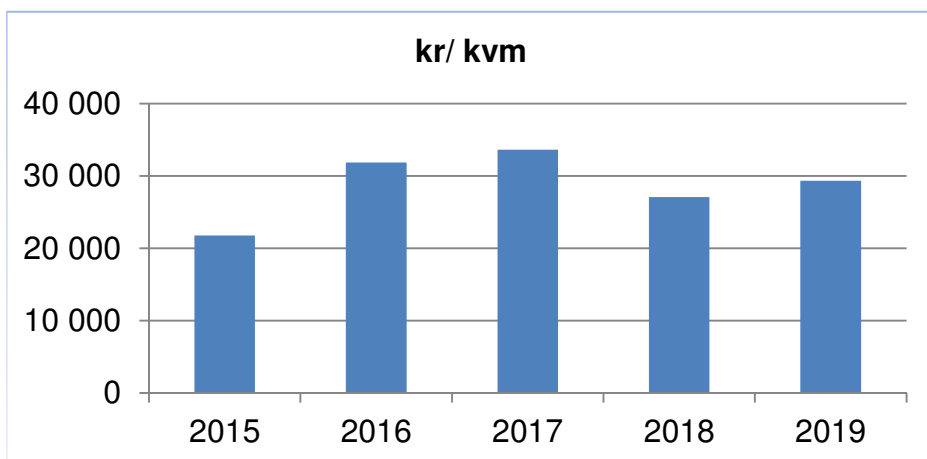
### Fritidsverksamheten

Under året har endast en städdag under våren hållits då skötsel av trädgården numera huvudsakligen sköts via HSB. Föreningen har arrangerat två s k "pub-aftnar" som har varit väldigt lyckade. Julkaffe serverades i samband med sista öppettiden på expeditionen i december.

Wallpad (digitalt boenderegister) installerades under första kvartalet 2019 och är nu i full gång. Under året har även en ramp mot trädgården byggts för att underlätta för äldre och handikappade att ta sig ut i trädgården. Nytt kameraövervakningssystem har installerats. Under senhösten skedde ett byte till IP-TV samt bredband via Telia, Telefoni fortsatt via Telavox. Lån har betalats av och vissa omförhandlats med bättre ränta och villkor.

### Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



### Tidigare års betydande underhåll

Spolning av stammar	2019
Omläggning av tak	2017
Byte av styr- och reglerenhet vattenburen värme/tappvarmvatten	2015
Byte till rörelsestyrd LED-belysning	
Bangatan 8-10	2014
Installation av postboxar	2014
Ny föreningslokal/bastu/minigym samt övernattningsrum	2014
Renovering av garage	2012
Stambyte	2007
Fasadbyte	
Byte till 3-glasfönster	









## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

**HSB SÖDERTÄLJE**

Box 19187, 152 28 Södertälje  
Telefon 010-442 56 50, e-post [info.sodertalje@hsb.se](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)