

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Malö



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Malö i Göteborg org nummer 769617-6168

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening MALÖ**

Org nr 769617-6168

**får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet
under räkenskapsåret
2020.01.01 - 2020.12.31**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE för HSB bostadsrättsförening MALÖ

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Malö är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Sannegården 72:2 i Göteborgs kommun. Det finns i denna fastighet sammanlagt 45 lägenheter, 1 lokal, garage med 44 p-platser för bilar (varav 15 utrustade för laddning av el-bilar) och 2 mc-parkeringar. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen GA 10 (sopsug).

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 3 355,5 kvm

Total lokalyta är 62 kvm. Lokalen är uthyrd till Boding Segel AB.

I fastigheten finns lägenheter med adressen Monsungatan 61.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 45 bostäder fördelar sig enligt följande

1	2 rok	70,1 kvm
1	2 rok	72,2 kvm
8	2 rok	52,8 kvm
8	2 rok	61,6 kvm
23	3 rok	79,6 kvm
4	4 rok	116,6 kvm

Föreningen har differentierade insatser och därmed har varje bostadsrätt två andelstal; ett andelstal för föreningens drift och ett andelstal som avser räntekostnader och amorteringar av föreningens ursprungliga lån. Andelstalen är fastställda i den ekonomiska planen för Brf Malö.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan, som uppdateras årligen. Besiktning av fastigheten sker en gång om året. Planen ger underlag till hur mycket som ska avsättas för kommande underhållsåtgärder.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret höjdes driftsavgiften fr.o.m. 2020-01-01 med 30% och uppgår därefter i genomsnitt till 269 kr/kvm. P.g.a det fortsatt gynnsamma ränteläget ändrades inte kapitalavgiften för 2020.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes driftsavgiften med 11% fr.o.m. 2021-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 298 kr/kvm. Kapitalavgiften sänktes med -5% fr o m 2021-01-01.

I januari firade föreningen 10-årsjubileum. En trevlig, välbesökt fest med bubbel och mingel i gemensamhetslokalen följt av en fyrrätters middag på River Restaurant. Vi fick också njuta av musik- och dansunderhållning av några av föreningens medlemmar.

Wk

HSB Brf Malö i Göteborg org nummer 769617-6168

När Coronapandemin slog till i mars innebar det att årsstämman inte kunde genomföras som planerat i april utan sköts upp till juni och genomfördes då istället genom poströstning.

Möblemanget på terrassen på 14:e våningen var efter 10 år slitna och till viss del skadade och byttes därför ut mot ett fräscht lounge-möblemang under sommaren.

Vi har under året dessvärre inte kommit till något tillfredsställande resultat i diskussionerna med HSB angående problemen med vatteninträängning genom fasaden i en lägenhet, inte heller beträffande problemen med avloppssystemet. Vi fortsätter dock diskussionerna och förväntar oss att se ett resultat under 2021, som leder till åtgärder som vi blir nöjda med.

Ku

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2020. I stämman deltog 4 personer "live" i gemensamhetslokalen, medan totalt 33 medlemmar deltog via poströstning.

Det traditionella medlemsmötet för att diskutera 2021 års budget inklusive driftsavgifter och kapitalavgifter ersattes av utskickad information med möjlighet till frågor och kommentarer.

Föreningen hade vid året början 70 medlemmar och vid årets slut 72 medlemmar.

Under året har 2 lägenheter överlåtits.

Månatlig information har gått ut till medlemmarna cirka en vecka efter varje styrelsemöte.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lennart Palmqvist	ordförande
Else-Maj Eskengren	v. ordförande, sekreterare
Monika Byttner	kassör
Arne Larsson	ledamot
Ole Selander	ledamot
Daniel Svensson	ledamot
Peter Karlsson	ledamot utsedd av HSB Göteborg

Följande styrelseledamöters mandatperiod utgår vid kommande ordinarie föreningsstämma:

Else-Maj Eskengren
Arne Larsson
Ole Selander

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit:

Lennart Palmqvist, Monika Byttner, Ole Selander och Else-Maj Eskengren, två i förening.

Revisor har varit Öistein Slettvoold med Erik Wikström som suppleant, valda av stämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB Göteborgs fullmäktige har varit styrelsens ordförande.

Valberedning har varit Kajsa Söderlind sammankallande, Zahra Meshkinfam och Ragnhild Wedlin



FLERÅRSÖVERSIKT

Tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 112	1 957	1 888	1 958	2 196
Resultat efter finansiella					
Poster	-1 366	-1 218	-1 162	-757	-533
Balansomslutning	147 904	149 157	150 443	151 524	152 717
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm (drift)	268	207	186	207	243
Underhållsfond	1 668	1 554	1 388	1 223	1 058
Soliditet %	88	88	88	89	89

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	137 678 000		0	137 678 000
Fond för yttre underhåll	1 554 500		0	1 554 500
S:a bundet eget kapital	139 232 500		0	139 232 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 156 483	-1 218 494	-113 425	-7 488 404
Årets resultat	-1 218 494	1 218 494	-1 365 578	-1 365 578
S:a ansamlad vinst/förlust	-7 374 977		0	-8 643 982
S:a eget kapital	131 857 523		0	130 588 518

*under året har 166 000 kr avsatts till underhålls fonden och 52 575 kr disponerats ur underhållsfonden.

M

RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgar som antogs under 2015 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfond.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Ansamlad förlust	-7 488 402
Årets resultat	<u>-1 365 578</u>
Att balansera i ny räkning	-8 853 980

Styrelsen föreslår följande disposition:

-att till balanserat resultat föra*	-8 853 980
-------------------------------------	------------

*Av det balanserade resultatet utgör
balanserat resultat kapital (se not 10)

79 638

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

plu

**Hsb Brf Malö i Göteborg**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 111 938	1 957 035
Övriga rörelseintäkter	Not 2	910 052	69 275
Summa rörelseintäkter		3 021 990	2 026 310
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 724 916	-1 698 442
Underhållskostnader	Not 4	-52 575	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-199 172	-125 094
Personalkostnader	Not 6	-83 523	-84 036
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 147 786	-1 147 786
Summa rörelsekostnader		-4 207 972	-3 055 358
Rörelseresultat		-1 185 982	-1 029 048
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 606	10 621
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-190 201	-200 067
Summa finansiella poster		-179 595	-189 446
Årets resultat	Not 10	-1 365 578	-1 218 494

14

**Hsb Brf Malö i Göteborg****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 146 294 421 147 436 852

Inventarier

Not 12 5 356 10 711

146 299 777 147 447 563

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

146 300 277 147 448 063**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 2 872 3 080

Övriga fordringar

Not 15 724 562 620 313

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 168 084 152 604

895 518 775 997

Kassa och bank

708 562 932 865

Summa omsättningstillgångar

1 604 080 1 708 862**Summa tillgångar****147 904 357 149 156 925**

**Hsb Brf Malö i Göteborg****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

137 678 000

137 678 000

Underhållsfond

1 667 925

1 554 500

139 345 925

139 232 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 488 402

-6 156 483

Årets resultat

-1 365 578

-1 218 494

-8 853 980

-7 374 977

Summa eget kapital

130 491 945**131 857 523****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

13 446 025

16 666 075

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

3 232 550

92 800

Leverantörsskulder

315 299

187 498

Skatteskulder

88 498

49 082

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

7 865

7 693

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

322 175

296 254

3 966 387

633 327

Summa skulder

17 412 412**17 299 402****Summa Eget kapital och skulder****147 904 357****149 156 925**

ju

**Hsb Brf Malö i Göteborg**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 365 578	-1 218 494
Avskrivningar	1 147 786	1 147 786
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-217 792	-70 708
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 058	5 207
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	193 310	10 463
Kassaflöde från löpande verksamhet	-35 540	-55 038
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	0	-179 852
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-179 852
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-80 300	-80 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 300	-80 300
Årets kassaflöde	-115 840	-315 190
Likvida medel vid årets början	1 548 975	1 864 166
Likvida medel vid årets slut	1 433 135	1 548 975

pk



Hsb Brf Malö i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Avskrivning på belysningspollare (2014) sker enligt en linjär plan som sträcker sig över 20 år.

Avskrivning på laddstolpar (2019) sker enligt en linjär plan som sträcker sig över 10 år.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Differentierade avgifter

Föreningen har gett köparen möjligheten att välja mellan tre olika alternativ på insatsnivån.

Bostadsrättshavaren har i alternativ ett full andel av föreningens lån, i alternativ tre ingen del och alternativ två är ett mellanting mellan de båda. Vid valet av en högre insats (alt två och tre) är det viktigt att föreningens kapitalkostnader fördelas på ett korrekt sätt. För varje bostadsrätt upprättas två andelstal. Ett andelstal som omfattar bostadsrättens andel av föreningens driftskostnader och ett andelstal som avser bostadsrättens andel av föreningens kapitalkostnader och amorteringar.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld.

Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.



Hsb Brf Malö i Göteborg

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter drift	899 912	692 144
	Årsavgifter kapital	270 336	270 306
	Hyror	626 199	653 976
	Elintäkter	119 579	120 134
	Vattenintäkter	79 667	106 357
	Övriga intäkter	116 245	114 118
		2 111 938	1 957 035
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter*	910 052	69 275
	<i>*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning</i>	<i>908 402</i>	<i>69 275</i>
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	283 143	312 324
	Reparationer	1 373 487	370 982
	El	315 534	300 808
	Uppvärmning	135 067	141 704
	Vatten	72 903	92 085
	Sophämtning	84 518	72 056
	Övriga avgifter	62 816	31 155
	Förvaltningsarvoden	153 572	158 381
	Övriga driftskostnader	243 876	218 947
		2 724 916	1 698 442
Not 4	Underhållskostnader		
	El och tele	52 575	0
		52 575	0
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	115 445	82 100
	Medlemsavgifter	22 500	19 500
	Övriga externa kostnader	61 227	23 494
		199 172	125 094
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	43 000	43 000
	Sammanträdesersättningar	12 000	12 200
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	12 500	11 500
	Sociala kostnader	14 023	15 336
		83 523	84 036
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 124 446	1 124 446
	Markanläggningar	17 985	17 985
	Inventarier	5 355	5 355
		1 147 786	1 147 786
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	10 606	10 621
		10 606	10 621
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	189 354	199 527
	Räntekostnader kortfristiga skulder	262	0
	Övriga finansiella kostnader	585	540
		190 201	200 067

**Hsb Brf Malö i Göteborg**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-1 365 578	-1 218 494
	Avsättning till underhållsfond	-166 000	-166 000
	Disposition ur underhållsfond	52 575	0
	Resultat efter underhållspåverkan	-1 479 003	-1 384 494
	Högre avskrivningar pga K2	0	0
	Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	-1 479 003	-1 384 494
	Varav hänförligt till andel kapital:		
	Årsavgifter kapital	270 336	270 306
	Räntekostnader	-189 354	-199 524
	Amorteringar	-80 300	-80 300
	Extra amortering	0	0
	Finansiella kostnader	-585	-540
	Överskott (+) / underskott (-)	97	-10 058
	Akkumulerat överskott (+) / underskott (-)	79 638	79 541
	Varav hänförligt till andel drift		
	Intäkter	2 762 260	1 766 625
	Kostnader	-3 065 541	-1 912 927
	Avsättning till underhållsfond	-166 000	-166 000
	Överskott (+), underskott (-)	-469 281	-312 302
	Akkumulerat överskott (+) / underskott (-)	-1 098 667	-629 386
	bal res fördelning		
	kapital	79 638	79 541
	drift	-1 098 667	-629 386
	avskr. över amorteringar		

MC



Hsb Brf Malö i Göteborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	130 940 255	130 940 255
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 940 255	130 940 255
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 665 270	-6 540 824
Årets avskrivningar	-1 124 446	-1 124 446
Utgående avskrivningar	-8 789 716	-7 665 270
Bokfört värde byggnader	122 150 539	123 274 985
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	179 852	0
Årets investeringar	0	179 852
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 852	179 852
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 985	0
Årets avskrivningar	-17 985	-17 985
Utgående avskrivningar	-35 970	-17 985
Bokfört värde markanläggningar	143 882	161 867
Bokfört värde mark	24 000 000	24 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	146 294 421	147 436 852
Taxeringsvärde för Sannegården 72:2		
Byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
Byggnad - lokaler	3 522 000	3 522 000
	64 522 000	64 522 000
Mark - bostäder	48 000 000	48 000 000
Mark - lokaler	1 592 000	1 592 000
	49 592 000	49 592 000
Taxeringsvärde totalt	114 114 000	114 114 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	20 137 000	20 137 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	26 776	26 776
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 776	26 776
Ingående avskrivningar	-16 065	-10 710
Årets avskrivningar	-5 355	-5 355
Utgående avskrivningar	-21 420	-16 065
Bokfört värde	5 356	10 711
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

146

**Hsb Brf Malö i Göteborg**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	2 872	3 080			
	2 872	3 080			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	724 573	616 110			
Skattekonto	-11	4 203			
	724 562	620 313			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	166 284	150 804			
Upplupna intäkter	1 800	1 800			
	168 084	152 604			
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Danske Bank	12590192320	1,25%	2021-03-31	3 163 250	11 000
Danske Bank	13020101573	1,09%	2024-04-02	7 676 975	50 000
Swedbank Hypotek	2759631449	1,14%	2023-02-24	5 838 350	19 300
				16 678 575	80 300
Nästa års amortering beräknas uppgå till					80 300
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					3 152 250
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					3 232 550
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 446 025
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 277 075
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter	0	0			
Mervärdesskatt	7 865	7 694			
	7 865	7 694			
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader	4 992	5 521			
Övriga upplupna kostnader	129 907	94 340			
Förutbetalda hyror och avgifter	187 276	196 393			
	322 175	296 254			

Göteborg 22/3 2021

Arne Larsson

Daniel Svensson

Elsie-Maj Eskengren

Lennart Palmqvist

Monika Byttner

Ole Selander

Peter Karlsson

Vår revisionsberättelse har 25/3 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Malö i Göteborg, org.nr. 769617-6168

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Malö i Göteborg för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor 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.
- 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.
- 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Malö i Göteborg för räkenskapsåret 2020 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 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.

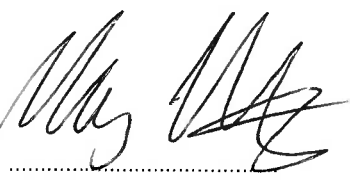
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

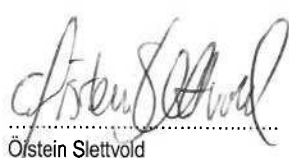
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Anmärkning

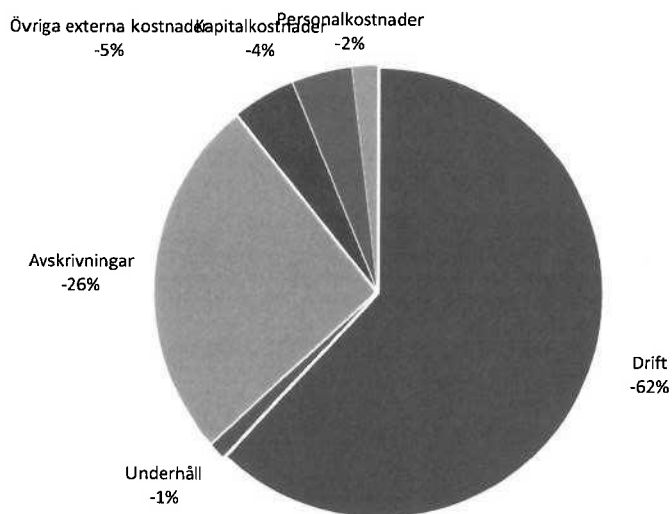
Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet samt medge avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget för Driftsdelen är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Göteborg den 25/3 2021

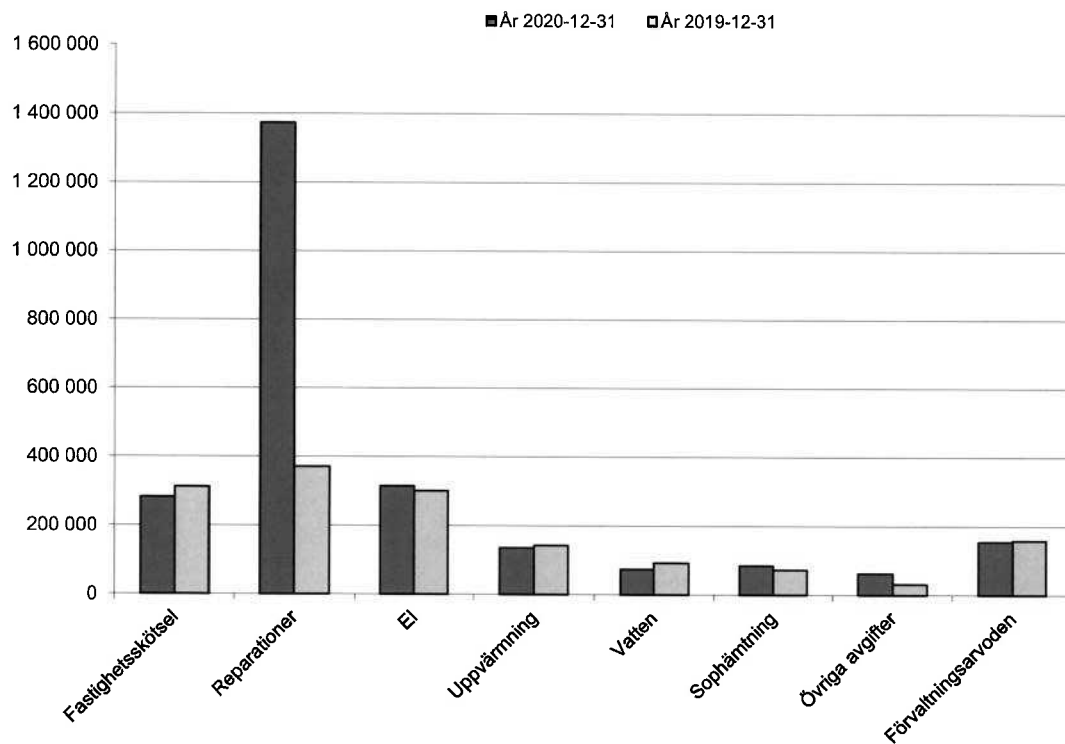

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Ørstein Slettvoll
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



MÅL OCH VISIONER

HSB Brf Malö med sitt kajnära läge på Västra Eriksberg präglas av modern arkitektur med öppna planlösningar och en strålande utsikt över Göteborgs hamninlopp. Föreningen ska främja ett tryggt boende för samtliga medlemmar för att underlätta vardagen och göra boendet bekvämt och attraktivt. Föreningen ska också stärka gemenskapen bland medlemmarna.

HISTORIK

Första spadtaget för Brf Malö togs i augusti 2008 och första inflyttningen skedde i årsskiftet 2009/2010. Byggandet av Västra Eriksberg stoppades några år på grund av finanskrisen men har sedan några år tagit fart. Föreningen har fått grannar på dockkanten och byggandet på kajen har startat.

I maj 2010 upptäcktes att ett antal granitplattor lossnat från fasaden. En skadeutredning gjordes och beslutet blev att samtliga plattor skulle ersättas och läggas om. Slutbesiktning av detta arbete skedde 2011-09-13. Besiktningsmannen förlängde garantitiden på granitfasaden med 5 år till 2016-09-13.

Vid den ordinarie årsstämman 2011-05-25 tog föreningen formellt över HSB Brf Malö och en styrelse bestående av medlemmar i föreningen ersatte den tidigare "förvaltningsstyrelsen". 2-årsbesiktning av mark utfördes under hösten 2011.

I januari 2012 genomfördes 2 års-besiktningen av fastigheten. Vecka 7 startade arbetet med fasadrenoveringen och arbetet var slutfört v. 23. Besiktningen av dessa arbeten utfördes v. 26. Kostnaderna för denna omfattande renovering togs under gällande garanti. Vidare betalade HSB en ersättning till varje bostadsrättsinnehavare för de olägenheter hela arbetet orsakade.

Föreningen och flera medlemmar överklagade PEABs bygglov om en indragen 11:e våning på fastigheten på Kajen till Länsstyrelsen. Föreningen hänvisade till gällande detaljplan. Länsstyrelsen biföll föreningens överklagande. PEAB överklagade vidare, men fick avslag.

Under 2014 har torget framför byggnaden "Bockkranstorget" färdigställts. Parken har iordningsställts och detsamma gäller ett antal betalparkeringsplatser. Gatan har fått sin slutliga utformning med trottoarer och markerade 2-timmars parkeringsplatser. Busslinje 33 har börjat trafikera hållplatsen Bockkranstorget.

I december månad 2014 hemsöktes vi av objudna gäster i garaget vid 2 tillfällen.

Som en garantiåtgärd ersattes planteringarna framför huset med en grusad yta och ett fåtal större stenar med omgivande plantering. Vidare har entréerna försetts med tak. En efterlängtd åtgärd där HSB har stått för kostnaden.

Föreningen har under 2015 antagit nya stadgar, som trädde i kraft i december 2015. De nya stadgarna baseras på HSBs normalstadgar från 2011.

Vi drabbades under 2015 av ett antal inbrott i huset med viss skadegörelse såväl i garaget som i allmänna utrymmen. En lägenhet har också blivit drabbad. Med misstanke om att nycklar kommit i orätta händer beslutade styrelsen att byta samtliga lås i huset förutom till de individuella lägenheterna. Vi har under året också anslutit oss till Grannsamverkan med

intilliggande bostadsrättsföreningar för att utbyta erfarenheter beträffande säkerheten och tryggheten i såväl vårt eget hus som i grannskapet.

Fr.o.m. 2015 har vi tecknat ett brandskyddsavtal, vilket innebär en kontinuerlig genomgång av vårt brandskydd.

I mitten av 2015 drabbades vi av ett läckande avloppsrör i en av stammarna vilket upptäcktes genom att vatten trängde in i ett lägenhetsförråd. Kostnaderna för reparation av avloppsröret liksom återställandet efter vattenskadorna i två lägenheter och i allmänna utrymmen togs dock av HSB, då detta kunde hänföras till ett material- eller installationsfel vid uppförandet av huset.

Under 2016 drabbades vi åter av inbrott i huset, vilket föranledde att dörrar har förstärkts och att kamerövervakning av samtliga entredörrar har införts.

En OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) genomfördes under 2016 vilket medförde att vissa justeringar i luftflödet genom köksventilationen genomfördes.

Under våren 2017 togs Återvinningsrummet i bruk och vi har nu ett avtal för hämtning av förpackningsmaterial av papp, plast, glas och metall.

Under 2018 uppdaterades åter stadgarna, som nu följer HSBs normalstadgar 2011, version 5.

Efter beslut av årsstämman 2018 har en hjärtstartare installerats i huvudentrén. I samband med installationen hölls en välbesökt kurs i hjärt- och lungräddning.

Under 2019 installerades 15 stationer för laddning av el-bilar i garaget. Investeringen bekostades till hälften av Naturvårdsverket.

DET GODA BOENDET

För att främja sammanhållningen bland föreningens medlemmar och stärka det gemensamma ansvaret för fastigheten arrangeras normalt ett antal aktiviteter varje år. Dessvärre har merparten av dessa aktiviteter ställts in pga Coronapandemin., men vi vill ändå framföra ett stort tack till alla grupper som jobbar för "det goda boendet":

- Trädgårdsgruppen har på ett förtjänstfullt sätt kontinuerligt jobbat på att försköna miljön såväl utanför huset som i huvudentrén.
- Trivselgruppen anordnade den mycket uppskattade festen i samband med föreningens 10-årsjubileum. Ett av vinklubbens vinprovningstillfällen kunde genomföras, medan det andra planerade tillfället fick skjutas upp.
- Bokcirkeln möten har också till stor del påverkats av pandemin.
- Vi kunde genomföra en arbetsdag i oktober med drygt tjugotalet medlemmar engagerade för att städa och underhålla gemensamma utrymmen.