

# ÅRSREDOVISNING 2019 HSB Brf Malö



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 769617-6168

# Styrelsen för Hsb Brf Malö i Göteborg

Org.nr: 769617-6168

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

## **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.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET**

Under räkenskapsåret höjdes driftsavgiften fr.o.m. 2019-01-01 med 11% och uppgår därefter i genomsnitt till 207 kr/kvm. P.g.a det fortsatt gynnsamma ränteläget togs kapitalavgiften endast ut för nio månader under 2019.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes driftsavgiften med 30% fr.o.m. 2020-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 269 kr/kvm. Kapitalavgiften hålls oförändrad för 2020, men tas ut varje månad.

Efter beslut i årsstämman 2019 har vi installerat 15 laddplatser för elbilar i garaget. Ett bidrag på 50% av totalkostnaden erhöles från Naturvårdsverket. Föreningen stod för den resterande kostnaden. Avgiften för garageplatsen som utnyttjar el-laddningen ökas med 100 kr/mån (+10%). Elförbrukningen betalas av den som hyr platsen. Ett tilläggsavtal till nuvarande garageavtal har utfärdats för att ge styrelsen möjlighet att göra omflyttningar i garaget då behov av elplats uppkommer.

Den diskussion med HSB som startades 2018 angående inträngning av vatten genom fasaden i en lägenhet fortsätter, för att säkerställa att liknande skador inte ska uppstå i framtiden och att eventuella ekonomiska konsekvenser för föreningen minimeras. HSB bekostar en utredning för att undersöka möjligheten att förse fasaden med plattor, för att åstadkomma ett ytterligare tätningskydd. Resultat av denna utredning väntas vara klar under 2020.

Efter ytterligare ett läckage på en av stomledningarna för avloppet har hela avloppssystemet reklamerats till HSB. Som underlag för vidare diskussioner genomfördes i slutet av året en besiktning (filmning) av avloppssystemet, varvid också hela systemet spolades. Diskussionerna fortsätter för att säkerställa att liknande skador inte ska uppstå i framtiden och att eventuella ekonomiska konsekvenser för föreningen minimeras.

MU



## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2019. I stämman deltog 33 medlemmar. En extra föreningsstämma hölls den 12 november för beslut om fyllnadsval till styrelsen. Samtidigt hölls ett medlemsmöte för att diskutera 2020 års budget inklusive driftsavgifter och kapitalavgifter.

Föreningen hade vid året slut 70 medlemmar.

Under året har 3 lägenheter överlåtits.

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

Styrelsens sammansättning under året har varit:

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Lennart Palmqvist     | ordförande  |
| Monika Byttner        | vice ordförande, ekonomiansvarig                        |
| Christina Strindemark | sekreterare. Ersattes av Else-Maj Eskengren 2019-11-12. |
| Arne Larsson          | ledamot   |
| Ole Selander          | ledamot   |
| Daniel Svensson       | ledamot   |
| Peter Karlsson        | ledamot utsedd av HSB Göteborg                          |

Följande styrelseledamöters mandatperiod utgår vid kommande ordinarie föreningsstämma:

Lennart Palmqvist  
Monika Byttner  
Daniel Svensson


Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit:

Lennart Palmqvist, Monika Byttner, Christina Strindemark (Else-Maj Eskengren) och Ole Selander, 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 vald av stämman.

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

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  |         |         |         |         |         |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Tkr  | 2019    | 2018    | 2017    | 2016    | 2015    |
| Nettoomsättning                                    | 1 957   | 1 888   | 1 958   | 2 196   | 2 467   |
| Resultat efter finansiella                         |         |         |         |         |         |
| Poster   | -1 218  | -1 162  | -757    | -533    | 564     |
| Balansomslutning                                   | 149 155 | 150 443 | 151 524 | 152 717 | 153 669 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder,<br>kr per kvm (drift) | 207     | 186     | 207     | 243     | 270     |
| Underhållsfond                                     | 1 554   | 1 388   | 1 223   | 1 058   | 940     |
| Soliditet %  | 88      | 88      | 89      | 89      | 89      |

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

|                                   | Belopp vid<br>årets<br>ingång | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl. stämmans<br>beslut | Förändring<br>under<br>året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>        |                               |   |                              |                            |
| Inbetalda insatser                | 137 678 000                   |   | 0                            | 137 678 000                |
| Fond för yttre underhåll          | 1 388 500                     |   | 0                            | 1 554 500                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b>    | <b>139 066 500</b>            |   | <b>0</b>                     | <b>139 232 500</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>         |                               |   |                              |                            |
| Ansamlad förlust                  | -4 828 978                    | -1 161 505  | -166 000                     | -6 156 483                 |
| Årets resultat                    | -1 161 505                    | 1 161 505   | -1 218 494                   | -1 218 494                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust</b> | <b>-5 990 483</b>             |   | <b>0</b>                     | <b>-7 374 977</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>           | <b>133 076 017</b>            |   | <b>0</b>                     | <b>131 857 523</b>         |

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 166 000 kr samt disposition ur med 0 kr.

## 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:

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat    | -6 156 483        |
| Årets resultat         | <u>-1 218 494</u> |
| Totalt till förfogande | -7 374 977        |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| -att till balanserat resultat föra* | -7 374 977 |
|-------------------------------------|------------|

\*Av det balanserade resultatet utgör  
balanserat resultat kapital (se not 9)

79 541

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. 



Org Nr: 769617-6168

**Hsb Brf Malö i Göteborg**

|  |       | <b>2019-01-01</b> | <b>2018-01-01</b> |
|--|-------|-------------------|-------------------|
|  |       | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| <b>Resultaträkning</b>                         |       |                   |                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                         |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                | Not 1 | 1 957 035         | 1 888 300         |
| Övriga rörelseintäkter                         | Not 2 | 69 275            | 2 479             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                   |       | <b>2 026 310</b>  | <b>1 890 779</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                        |       |                   |                   |
| Driftskostnader                                | Not 3 | -1 698 442        | -1 486 422        |
| Övriga externa kostnader                       | Not 4 | -125 094          | -78 007           |
| Personalkostnader                              | Not 5 | -84 036           | -84 114           |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 6 | -1 147 786        | -1 129 801        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                  |       | <b>-3 055 358</b> | <b>-2 778 344</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |       | <b>-1 029 048</b> | <b>-887 565</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                      |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | Not 7 | 10 621            | 8 522             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | Not 8 | -200 067          | -282 461          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                |       | <b>-189 446</b>   | <b>-273 939</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                          | Not 9 | <b>-1 218 494</b> | <b>-1 161 505</b> |

W



**Hsb Brf Malö i Göteborg**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | Not 10 147 436 852 | 148 399 431        |
| Inventarier                                  | Not 11 10 711      | 16 066             |
|  | <u>147 447 563</u> | <u>148 415 497</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 12 500         | 500                |
|  | <u>500</u>         | <u>500</u>         |
| Summa anläggningstillgångar                  | <b>147 448 063</b> | <b>148 415 997</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |                    |                    |
| Kundfordringar                               | Not 13 3 080       | 1 800              |
| Övriga fordringar                            | Not 14 620 313     | 561 017            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 150 186     | 151 598            |
|  | <u>773 579</u>     | <u>714 414</u>     |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 16 0           | 400 000            |
| Kassa och bank                               | 932 865            | 912 427            |
| Summa omsättningstillgångar                  | <b>1 706 444</b>   | <b>2 026 842</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                      | <b>149 154 507</b> | <b>150 442 839</b> |

**Hsb Brf Malö i Göteborg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

137 678 000

137 678 000

Underhållsfond

1 554 5001 388 500

139 232 500

139 066 500

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-6 156 483

-4 828 978

Årets resultat

-1 218 494-1 161 505

-7 374 977

-5 990 483

Summa eget kapital

**131 857 523****133 076 017****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

16 666 075

16 758 875

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

92 800

80 300

Leverantörsskulder

187 498

200 755

Skatteskulder

49 082

1 838

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

5 275

95 320

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

296 254229 733

630 909

607 947

Summa skulder

**17 296 984****17 366 822****Summa Eget kapital och skulder****149 154 507****150 442 839**

**Hsb Brf Malö i Göteborg**

| <b>Kassaflödesanalys</b>  | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>   |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster   | -1 218 494                       | -1 161 505                       |
| Avskrivningar   | <u>1 147 786</u>                 | <u>1 129 801</u>                 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | -70 708                          | -31 704                          |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | 5 207                            | -89 830                          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | <u>10 463</u>                    | <u>160 289</u>                   |
| Kassaflöde från löpande verksamhet  | -55 038                          | 38 756                           |
| <b>Investeringsverksamhet</b>   |                                  |                                  |
| Investeringar i markanläggningar  | <u>-179 852</u>                  | <u>0</u>                         |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                                    | -179 852                         | 0                                |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>  |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | <u>-80 300</u>                   | <u>-80 300</u>                   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                   | -80 300                          | -80 300                          |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-315 190</b>                  | <b>-41 544</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                     | <b>1 864 166</b>                 | <b>1 905 710</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                       | <b>1 548 975</b>                 | <b>1 864 166</b>                 |

W



## 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 stäcker 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 sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

### 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 långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

### Inkomstskatt

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

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 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.

4



## Hsb Brf Malö i Göteborg

| Noter   | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>  |                          |                          |
| Årsavgifter drift   | 692 144                  | 626 410                  |
| Årsavgifter kapital   | 270 306                  | 270 306                  |
| Hyror   | 653 976                  | 655 578                  |
| Elintäkter  | 120 134                  | 116 525                  |
| Vattenintäkter  | 106 357                  | 105 001                  |
| Övriga intäkter   | 114 118                  | 114 480                  |
|   | <b>1 957 035</b>         | <b>1 888 300</b>         |
| <b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>   |                          |                          |
| Övriga intäkter*  | <b>69 275</b>            | <b>2 479</b>             |
| <i>*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning</i>                             | <i>69 275</i>            | <i>0</i>                 |
| <b>Not 3 Driftskostnader</b>  |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård   | 312 324                  | 288 616                  |
| Reparationer  | 370 982                  | 125 828                  |
| El  | 309 291                  | 282 611                  |
| Uppvärmning   | 133 221                  | 210 042                  |
| Vatten  | 92 085                   | 87 476                   |
| Sophämtning   | 72 056                   | 77 061                   |
| Övriga avgifter   | 31 155                   | 31 052                   |
| Förvaltningsarvoden   | 158 381                  | 147 723                  |
| Övriga driftskostnader  | 218 947                  | 236 013                  |
|   | <b>1 698 442</b>         | <b>1 486 422</b>         |
| <b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>   |                          |                          |
| Fastighetsskatt   | 82 100                   | 35 080                   |
| <i>*Fastighetskatten har ökat då omtaxering skett 2019. Fr.o.m. 2020 betalas även full skatt.</i> |                          |                          |
| Medlemsavgifter   | 19 500                   | 19 700                   |
| Övriga externa kostnader  | 23 494                   | 23 227                   |
|   | <b>125 094</b>           | <b>78 007</b>            |
| <b>Not 5 Personalkostnader</b>  |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>  |                          |                          |
| Styrelsearvode  | 43 000                   | 43 800                   |
| Sammanträdesersättningar  | 12 200                   | 11 200                   |
| Revisorsarvode  | 2 000                    | 1 500                    |
| Löner och andra ersättningar  | 11 500                   | 12 500                   |
| Sociala kostnader   | 15 336                   | 15 114                   |
|   | <b>84 036</b>            | <b>84 114</b>            |
| <b>Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>   |                          |                          |
| Byggnader och ombyggnader   | 1 124 446                | 1 124 446                |
| Markanläggningar laddstolpar  | 17 985                   | 0                        |
| Inventarier   | 5 355                    | 5 355                    |
|   | <b>1 147 786</b>         | <b>1 129 801</b>         |
| <b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter  | 10 621                   | 8 522                    |
|   | <b>10 621</b>            | <b>8 522</b>             |
| <b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>   |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder   | 199 527                  | 281 410                  |
| Övriga finansiella kostnader  | 540                      | 1 051                    |
|   | <b>200 067</b>           | <b>282 461</b>           |

W





## Hsb Brf Malö i Göteborg

| Noter                                       | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 9</b>                                |                          |                          |
| <b>Årets resultat</b>                       |                          |                          |
| Redovisat resultat                          | -1 218 494               | -1 161 505               |
| Avsättning till underhållsfond              | -166 000                 | -166 000                 |
| Disposition ur underhållsfond               | 0                        | 0                        |
| Resultat efter underhållspåverkan           | -1 384 494               | -1 327 505               |
| <br>  |                          |                          |
| <b>Varav hänförligt till andel kapital:</b> |                          |                          |
| Årsavgifter kapital                         | 270 306                  | 270 306                  |
| Räntekostnader                              | -199 524                 | -281 410                 |
| Amorteringar                                | -80 300                  | -80 300                  |
| Extra amortering                            | 0                        | 0                        |
| Finansiella kostnader                       | -540                     | -1 051                   |
| Överskott (+) / underskott (-)              | -10 058                  | -92 455                  |
| <br>  |                          |                          |
| Akkumulerat överskott (+) / underskott (-)  | 79 541                   | 89 599                   |
| <br>  |                          |                          |
| <b>Varav hänförligt till andel drift</b>    |                          |                          |
| Intäkter                                    | 1 766 625                | 1 628 995                |
| Kostnader                                   | -1 912 927               | -1 653 898               |
| Avsättning till underhållsfond              | -166 000                 | -166 000                 |
| Överskott (+), underskott (-)               | -312 302                 | -190 903                 |
| <br>  |                          |                          |
| Akkumulerat överskott (+) / underskott (-)  | -629 386                 | -317 084                 |
| <br>  |                          |                          |
| <b>bal res fördelning</b>                   |                          |                          |
| kapital                                     | 79 541                   |                          |
| drift                                       | -629 386                 | -549 845                 |
| avskr. över amorteringar                    |                          |                          |

N



## Hsb Brf Malö i Göteborg

| Noter  | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Not 10 Byggnader och mark</b>                     |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 130 940 255        | 130 940 255        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | 130 940 255        | 130 940 255        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | -6 540 824         | -5 416 378         |
| Årets avskrivningar                                  | -1 124 446         | -1 124 446         |
| Utgående avskrivningar                               | -7 665 270         | -6 540 824         |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                       | <b>123 274 985</b> | <b>124 399 431</b> |
| <b>Markanläggningar</b>                              |                    |                    |
| Årets investeringar                                  | 179 852            | 0                  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | 179 852            | 0                  |
| Årets avskrivningar                                  | -17 985            | 0                  |
| Utgående avskrivningar                               | -17 985            | 0                  |
| <b>Bokfört värde markanläggningar</b>                | <b>161 867</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Bokfört värde mark</b>                            | <b>24 000 000</b>  | <b>24 000 000</b>  |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>              | <b>147 436 852</b> | <b>148 399 431</b> |
| Taxeringsvärde för Sannegården 72:2                  |                    |                    |
| Byggnad - bostäder                                   | 61 000 000         | 56 000 000         |
| Byggnad - lokaler                                    | 3 522 000          | 502 000            |
|  | 64 522 000         | 56 502 000         |
| Mark - bostäder                                      | 48 000 000         | 30 000 000         |
| Mark - lokaler                                       | 1 592 000          | 0                  |
|  | 49 592 000         | 30 000 000         |
| Taxeringsvärde totalt                                | 114 114 000        | 86 502 000         |
| <b>Not 11 Inventarier</b>                            |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 26 776             | 26 776             |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | 26 776             | 26 776             |
| Ingående avskrivningar                               | -10 710            | -5 355             |
| Årets avskrivningar                                  | -5 355             | -5 355             |
| Utgående avskrivningar                               | -16 065            | -10 710            |
| <b>Bokfört värde</b>                                 | <b>10 711</b>      | <b>16 066</b>      |
| <b>Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b> |                    |                    |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för.                       | 500                | 500                |

PL

**Hsb Brf Malö i Göteborg**

| <b>Noter</b>  | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |            |            |                         |
|---|-------------------|-------------------|------------|------------|-------------------------|
| <b>Not 13 Kundfordringar</b>  |                   |                   |            |            |                         |
| Hyres och avgiftsfordringar   | 3 080             | 1 800             |            |            |                         |
|   | <b>3 080</b>      | <b>1 800</b>      |            |            |                         |
| <b>Not 14 Övriga fordringar</b>                                     |                   |                   |            |            |                         |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.                                | 616 110           | 551 739           |            |            |                         |
| Skattekonto   | 4 203             | 2 042             |            |            |                         |
| Övrigt  | 0                 | 7 236             |            |            |                         |
|   | <b>620 313</b>    | <b>561 017</b>    |            |            |                         |
| <b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>          |                   |                   |            |            |                         |
| Förutbetalda kostnader  | 150 804           | 149 698           |            |            |                         |
| Upplupna intäkter   | 1 800             | 1 900             |            |            |                         |
|   | <b>152 604</b>    | <b>151 598</b>    |            |            |                         |
| <b>Not 16 Kortfristiga placeringar</b>                              |                   |                   |            |            |                         |
| Placeringstyp   | Startdatum        | Oms. datum        | Löptid     | Ränta      | Belopp                  |
| Fastränteplacering  |                   |                   |            | 0          | 400 000                 |
|   |                   |                   |            | <b>0</b>   | <b>400 000</b>          |
| <b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>              |                   |                   |            |            |                         |
| Låneinstitut  | Låne nummer       | Ränta             | Konv.datum | Belopp     | Nästa års<br>amortering |
| Danske Bank   | 12590183887       | 1,01%             | 2020-01-27 | 7 726 975  | 62 500                  |
| Danske Bank   | 12590192320       | 1,25%             | 2021-03-31 | 3 174 250  | 11 000                  |
| Swedbank Hypotek  | 2759631449        | 1,14%             | 2023-02-24 | 5 857 650  | 19 300                  |
|   |                   |                   |            | 16 758 875 | 92 800                  |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                      |                   |                   |            |            | <b>16 666 075</b>       |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |                   |                   |            |            | 16 294 875              |
| <b>Ställda säkerheter:</b>  |                   |                   |            |            |                         |
| Fastighetsinteckningar  |                   |                   |            | 20 137 000 | 20 137 000              |

M

**Hsb Brf Malö i Göteborg**

| Noter   | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                |                |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | <b>92 800</b>  | <b>80 300</b>  |
| <b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>                               |                |                |
| Arbetsgivaravgifter   | 0              | 0              |
| Mervärdesskatt  | 7 694          | 7 246          |
| Övriga kortfristiga skulder   | 0              | 88 438         |
|   | <b>7 694</b>   | <b>95 683</b>  |
| <b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>              |                |                |
| Upplupna räntekostnader   | 5 521          | 13 717         |
| Övriga upplupna kostnader   | 94 340         | 83 924         |
| Förutbetalda hyror och avgifter   | 196 393        | 132 092        |
|   | <b>296 254</b> | <b>229 733</b> |

Göteborg 18/2 2020  
Arne Larsson  
Daniel Svensson  
Else-Maj Eskengren  
Lennart Palmqvist  
Monika Byttner  
Ole Selander  
Peter KarlssonVår revisionsberättelse har 2/3 ~~2020~~ avgivits beträffande denna årsredovisning  
Östein Slettvoll  
Av föreningen vald revisor  
Magnus Emilsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Malö 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 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Verksamhetsberättelse, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är förenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Brf Malö 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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:

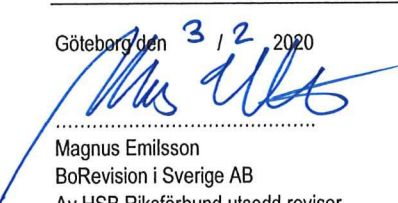
- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

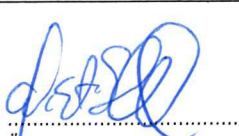
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med en rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 3/2 2020

  
Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Öjsten Slettvoold  
Av föreningen vald revisor

## **VERKSAMHETSBERÄTTELSE**

### **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.

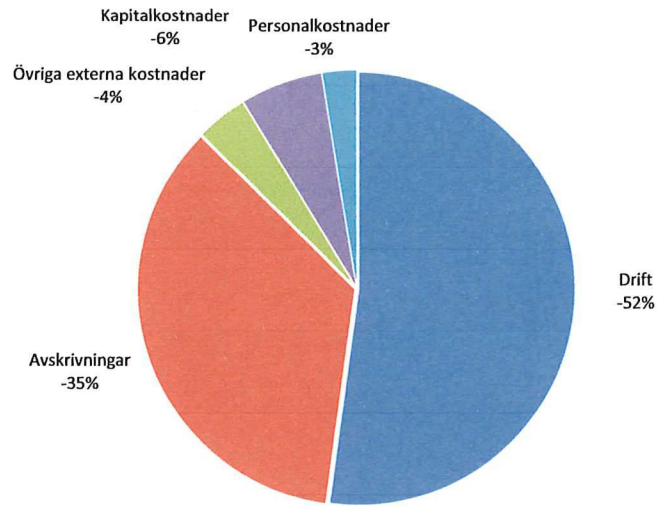
### **DET GODA BOENDET**

För att främja sammanhållningen bland föreningens medlemmar och stärka det gemensamma ansvaret för fastigheten har ett antal aktiviteter skett under året. 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 flera uppskattade aktiviteter under året, såsom en gårdsfest, och glöggmingel innan julhelgen. En vinklubb har organiserats och två vinprovningstillfällen har gått av stapeln under hösten.
- Bokcirkeln har fortsatt sina aktiviteter under året.
- Vi har haft två arbetsdagar under året med dryga tjugotalet medlemmar engagerade för att städa och underhålla gemensamma utrymmen.



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

