



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Malö i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Malö i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769617-6168 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-05-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sannegården 72:2	2009-04-17	2009

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 356
46	garageplatser	0
1	lokaler (hyresrätt)	63
Totalt 92 objekt		3 419

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 23 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Sannegården GA:10	G:A	716444-8453	4564 / 537624	Sopsugterminal med erforderlig utrustning, Ledningar för sopsug inklusive ventiler

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eive Ternevi	Ledamot
Else-Maj Eskengren	Sekreterare
Bo Shui	Ledamot
Daniel Svensson	Ordförande
Erik Wikström	Kassör
Åke Forsberg	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Else-Maj Eskengren och Eive Ternevi.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen två i förening av Daniel Svensson och Erik Wikström.

Revisorer har varit: Öistein Slettvold med Daniel Enochsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Monika Byttner (sammankallande), Kajsa Söderlind samt Zahra Meshkinfam som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-15-15. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-15 gällande justering av föreningens stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften för drift höjdes med 60% och Årsavgiften för kapital höjdes med 70 % från 2023-01-01.

Från 2024-01-01 höjs årsavgiften för drift med 12% och årsavgiften för kapital 45%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-30.

I mitten av föregående år konstaterades det att värmesystemet i huset aldrig varit korrekt injusterat. Styrelsen anlidade Energy Concept in Sweden AB för att göra en korrekt injusterings av värmen och detta utfördes i februari.

I slutet av föregående år upptäcktes nya skador i fasaden på den sydvästra sidan av huset. Det rörde sig dels om problem med fogarna mellan betongelementen, dels skador på vissa betongelement. I slutet av februari påbörjade arbetet med att reparera skadorna genom att byta ut alla fogarna mot svällband samt att reparera de skadade betongelementen. Arbetet genomfördes av Svensk Repservice AB i samarbete med Moberg Fog & Brand AB av arbetare som hängde i rep på fasaden.

Till följd av energikrisen i samhället införde föreningen under föregående år tillfälliga energibesparingsåtgärder, bland annat stängdes bastun och poolen, och tvättstugan hade färre bokningsbara pass. I juni öppnades relaxen igen och i tvättstugan var återigen fullt bokningsbar.

Ett av föreningens lån omsattes i början av året, och på grund av det allmänna ränteläget i världen resulterade det i kraftigt ökade räntekostnader för de medlemmarna med kapitalandel. Detta motiverade en ökning av årsavgiften för kapital med 70% från och med den första januari.

Priset för el som sattes i början på året visade sig vara för högt i förhållande till de faktiska kostnaderna. Då föreningen ämnar sälja elen till medlemmarna för ett självkostnadspris beslutade styrelsen att överskottet skulle betalas tillbaka till medlemmarna. I samband med detta ansökte föreningen om, och fick beviljat, elstöd från Skatteverket. Elstödet betalades också ut till medlemmarna baserat på medlemmarnas elförbrukning.

Den första juni gick föreningen över till automatisk avläsning av medlemmarnas elmätare. Utöver att förenkla hanteringen av debiteringen för el så möjliggjorde det också en övergång till timpris på el, baserat på elpriset på den nordiska elbörsen Nord Pool.

Styrelsen beslutade att föreningens hemsida skulle stängas ner då den inte längre uppdaterades.

I början av augusti konstaterades det att vi hade en vattenläcka i ett av de relinade rören på våning 10. Detta orsakade vattenskador i ett antal lägenheter, i trapphuset, och i barnvagnsförrådet. Läckan åtgärdades av Repipe AB och skadorna återställdes av Tumleheds Bygg AB.

Den 15:e november hölls en extrastämma där stämman godkände att föreningens stadgar uppdateras baserat på HSBs nyaste normalstadgar. Stämman godkände också Daniel Svensson som ny ordförande för föreningen från årsskiftet, då föreningens dåvarande ordförande, Robert Hagsten, flyttade från huset.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2010: Ett antal granitplattor lossnat från fasaden. Samtliga plattor ersattes.

2012: Renovering av hela fasaden på grund av vattenläckage.

2015: På grund av ett antal inbrott i huset och misstanke om att nycklar kommit i orätta händer byttes samtliga lås i huset förutom till de individuella lägenheterna.

2019: Installation av 15 stationer för laddning av el-bilar i garaget.

2021: Relining av avloppsstammarna genomfördes på grund av återkommande problem med läckage. Brister i fördelningsskåpen för vatten åtgärdades.

2023: Omtätning av västra fasaden med svällband på grund av vattenläckage. Ett nytt IMD-system för elförbrukning med möjlighet till timpris för medlemmarna infördes. Värmesystemet injusterades då en undersökning visade att det aldrig varit korrekt justerat.

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

Föreningen har inga större kommande underhållsåtgärder de kommande 5 åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	109	81	175	-48	-21
Skuldsättning, kr/kvm	4 809	4 831	4 855	4 878	4 902
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 899	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	12	13	14	17
Energikostnad, kr/kvm	167	158	156	153	156
Årsavgifter, kr/kvm	778	430	374	349	287
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 013	799	831	884	593
Nettoomsättning, tkr	3 337	2 667	2 304	2 112	1 957
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 297	-943	-549	-1 366	-1 218
Soliditet, %	88	88	88	88	88

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

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

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

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

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

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

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

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

I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD el och informationsöverföring.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning vid förlust

det negativa resultatet beror på föreningens höga avskrivningar, att man i år har ett negativt kassaflöde är på grund av ett underhåll som gjorts på fasaderna. Föreningen har en 5 årig prognos där man följer upp sitt resultat och ser över avgiftsändringar för att uppnå ett bra sparande.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	137 678 000	0	0	137 678 000
Underhållsfond, kr	2 091 650	0	-230 650	1 861 000
S:a bundet eget kapital, kr	139 769 650	0	-230 650	139 539 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 827 118	-942 847	230 650	-10 539 315
Årets resultat, kr	-942 847	942 847	-1 297 011	-1 297 011
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 769 965	0	-1 066 361	-11 836 326
S:a eget kapital, kr	128 999 685	0	-1 297 011	127 702 674

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med -530 650 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-10 769 965
Årets resultat, kr	-1 297 011
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	530 650
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 836 326

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-11 836 326
------------------------------------	--------------------

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 336 875	2 714 250
Övriga rörelseintäkter	Not 2	125 490	19 212
Summa rörelseintäkter		3 462 365	2 733 462
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 252 734	-2 019 164
Underhållskostnader	Not 4	-530 650	-76 275
Övriga externa kostnader	Not 5	-418 954	-174 105
Personalkostnader	Not 6	-97 865	-100 243
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 138 118	-1 142 431
Summa rörelsekostnader		-4 438 320	-3 512 217
Rörelseresultat		-975 955	-778 755
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	689	10 020
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-321 745	-174 112
Summa finansiella poster		-321 056	-164 092
Årets resultat	Not 10	-1 297 011	-942 847

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 142 871 441	144 009 559
Inventarier	Not 12 0	0
	<u>142 871 441</u>	<u>144 009 559</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	142 871 941	144 010 059
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 1 313	4 604
Övriga fordringar	Not 15 1 107 633	1 304 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 173 697	384 116
	<u>1 282 643</u>	<u>1 692 997</u>
Kassa och bank	730 791	732 487
Summa omsättningstillgångar	2 013 434	2 425 484
Summa tillgångar	144 885 375	146 435 543

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	137 678 000	137 678 000
Underhållsfond	1 861 000	2 091 650
	<u>139 539 000</u>	<u>139 769 650</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-10 539 315	-9 827 118
Årets resultat	-1 297 011	-942 847
	<u>-11 836 325</u>	<u>-10 769 965</u>
Summa eget kapital	127 702 675	128 999 685
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 8 885 225	10 657 225
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 557 275	5 860 750
Leverantörsskulder	265 431	353 793
Skatteskulder	7 436	5 653
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 -3 772	11 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 471 105	547 090
	<u>8 297 475</u>	<u>6 778 632</u>
Summa skulder	17 182 700	17 435 857
Summa Eget kapital och skulder	144 885 375	146 435 543

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 297 011	-942 847
Avskrivningar	<u>1 138 118</u>	<u>1 142 431</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-158 893	199 584
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	214 186	-134 398
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-177 682</u>	<u>350 140</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-122 389	415 326
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-75 475</u>	<u>-80 300</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-75 475	-80 300
Årets kassaflöde	-197 864	335 026
Likvida medel vid årets början	2 036 072	1 701 045
Likvida medel vid årets slut	1 838 208	2 036 072

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan.

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

Differentierade avgifter

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

Bostadsrättsshavaren 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.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter Drift	1 917 852	1 198 551
Årsavgifter Kapital	414 828	244 020
Hyror	713 323	717 809
Elintäkter	146 672	339 641
Vattenintäkter	3 600	86 998
Övriga intäkter	140 600	127 231
	3 336 875	2 714 250
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	125 490	19 212
*Varav elstöd	123 999	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	303 147	325 579
Reparationer	691 299	390 692
El	254 675	326 631
Uppvärmning	197 021	131 396
Vatten	118 631	82 484
Sophämtning	109 925	109 679
Övriga avgifter	245 052	185 515
Förvaltningsarvoden	190 337	237 225
Övriga driftskostnader	142 648	229 964
	2 252 734	2 019 164
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	76 275
Byggnad utvändigt	530 650	0
	530 650	76 275
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	125 205	122 055
Medlemsavgifter	22 500	22 500
Övriga externa kostnader	271 249	29 550
	418 954	174 105
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	60 000	43 000
Sammanträdesersättningar	2 499	11 384
Revisorsarvode	2 000	0
Löner och andra ersättningar	10 000	26 500
Sociala kostnader	22 616	15 359
Kurser och konferenser	750	4 000
	97 865	100 243
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 120 133	1 124 446
Markanläggningar	17 985	17 985
	1 138 118	1 142 431
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	632	9 446
Övriga ränteintäkter	57	574
	689	10 020

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	321 338	173 410
Räntekostnader kortfristiga skulder	47	39
Övriga finansiella kostnader	360	663
	321 745	174 112
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-1 297 011	-942 847
Avsättning till underhållsfond	-300 000	-250 000
Disposition ur underhållsfond	530 650	76 275
Resultat efter underhållspåverkan	-1 066 361	-1 116 572
Varav hänförligt till andel kapital:		
Årsavgifter kapital	414 828	244 020
Räntekostnader	-321 338	-173 410
Amorteringar	-75 475	-80 300
Extra amortering	0	0
Finansiella kostnader	-360	-663
Överskott (+) / underskott (-)	17 655	-10 353
Akkumulerat överskott (+) / underskott (-)	84 606	66 951
Varav hänförligt till andel drift		
Intäkter	3 048 226	2 499 462
Kostnader	-3 300 249	-2 369 825
Avsättning till underhållsfond	-300 000	-250 000
Överskott (+), underskott (-)	-552 023	-120 363
Akkumulerat överskott (+) / underskott (-)	-1 505 592	-953 569
bal res fördelning		
kapital	84 606	66 951
drift	-1 505 592	-953 569
avskr. över amorteringar		

Noter	2023-12-31	2022-12-31
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	-11 038 608	-9 914 162
Årets avskrivningar	-1 120 133	-1 124 446
Utgående avskrivningar	-12 158 741	-11 038 608
Bokfört värde byggnader	118 781 514	119 901 647
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	179 852	179 852
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 852	179 852
Ingående ackumulerade avskrivningar	-71 940	-53 955
Årets avskrivningar	-17 985	-17 985
Utgående avskrivningar	-89 925	-71 940
Bokfört värde markanläggningar	89 927	107 912
Bokfört värde mark	24 000 000	24 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	142 871 441	144 009 559
Taxeringsvärde för Sannegården 72:2		
Byggnad - bostäder	75 000 000	75 000 000
Byggnad - lokaler	4 055 000	4 055 000
	79 055 000	79 055 000
Mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
Mark - lokaler	1 315 000	1 315 000
	42 315 000	42 315 000
Taxeringsvärde totalt	121 370 000	121 370 000
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	-26 776	-26 776
Utgående avskrivningar	-26 776	-26 776
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		1 313	4 604		
		1 313	4 604		
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		1 107 417	1 303 585		
Skattekonto		216	692		
		1 107 633	1 304 277		
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		131 140	191 962		
Upplupna intäkter		42 557	192 154		
		173 697	384 116		
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Danske Bank	13020101573	1,09%	2024-04-02	7 526 975	50 000
Danske Bank	13020115531	0,77%	2025-03-31	3 130 250	11 000
Stadshypotek	835886	4,16%	2026-03-01	5 785 275	19 300
				16 442 500	80 300
					80 300
					7 476 975
					7 557 275
					8 885 225
					16 041 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt		-3 771			11 347
		-3 771			11 347
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		20 351			4 959
Övriga upplupna kostnader		97 799			208 156
Förutbetalda hyror och avgifter		352 955			333 975
		471 105			547 090

Den här årsredovisningen är elektroniskt signerad
Göteborg

Bo Shui

Daniel Svensson

Eive Ternevi

Else-Maj Eskengren

Erik Wikström

Åke Forsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska påskrift

Östen Slettvoild
Av föreningen vald revisor

Helin Karam
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 2023.

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 2023 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 i Göteborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Öistein Slettvoild
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

DANIEL SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:11:23



ELSE-MAJ ESKENGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 16:56:26



BO SHUI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 18:49:12



EIVE TERNEVI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 15:22:13



ERIK WIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 22:55:49



ÅKE FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:23:02



ÖISTEIN SLETTVOLD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 08:18:44



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 09:52:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ÖISTEIN SLETTVOLD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 08:21:25



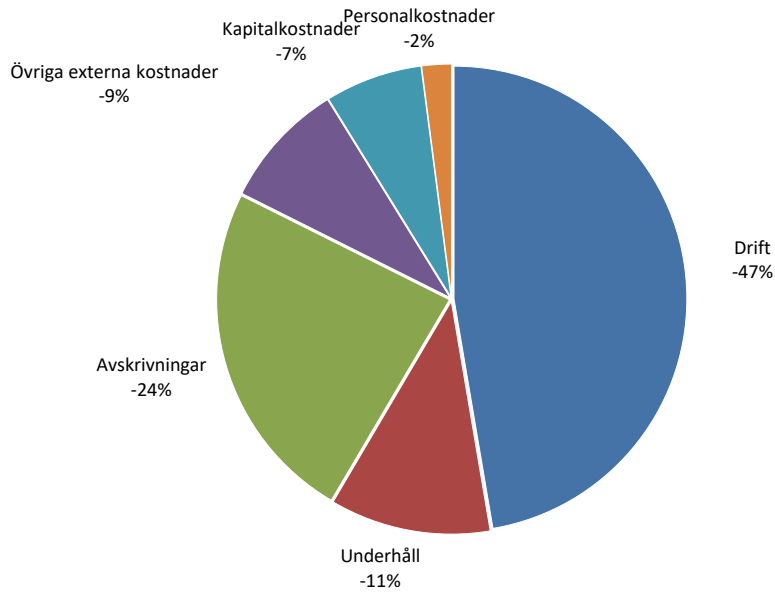
HELIN KARAM

Bolagsrevisor

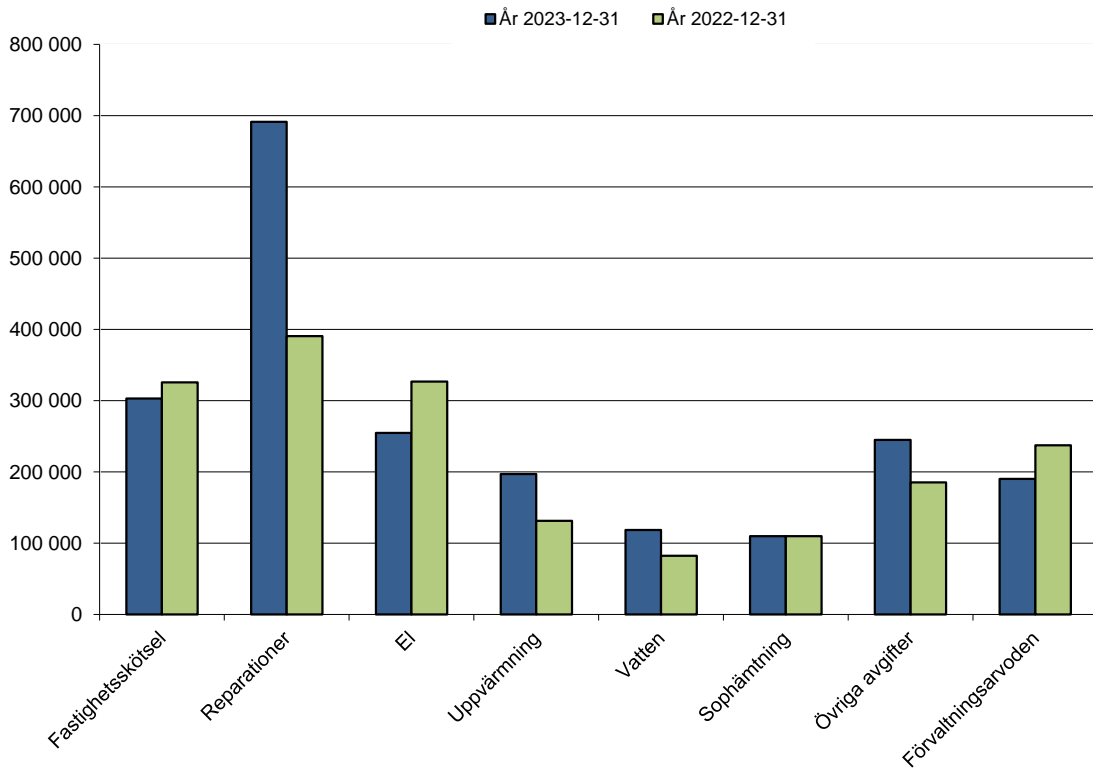
E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 09:52:40



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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