



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 356
44	garageplatser	528
2	mc platser	12
1	lokaler (hyresrätt)	63
Totalt 92 objekt		3 959

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
Lennart Palmqvist	Ordförande
Daniel Svensson	Ledamot
Åke Forsberg	HSB Ledamot
Christina Jalneskog	Ledamot
Bo Shui	Ledamot
Erik Wikström	Ledamot
Theo Stålberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Theo Stålberg, Erik Wikström och Bo Shui.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Palmqvist, Christina Jalneskog, Daniel Svensson och Erik Wikström.

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

Valberedning har varit: Lena Westin Andersson (sammanställande), Ole Selander, Ragnhild Wedlin som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 28 medlemmar varav 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 12% för andelen drift och 45% för andelen kapital.

Från 2025-01-01 sänks avgiften för drift med -10% och avgiften för kapital sänks med -6%.

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.

Lagningen av de fasadskador på husets västra sida, som gjordes under 2023, visade sig inte helt tillfredsställande utan vatten trängde fortsatt in i en lägenhet. Efter noggrann felsökning kunde den fortsatta läckan identifieras och lagas, vilket gjordes under hösten 2024. Återställning av den drabbade lägenheten kommer att ske i början av 2025. Kostnaden för lagningen av läckan täcktes av garantin från den ursprungliga lagningen.

Styrelsen har under året undersökt alternativa leverantörer av Fastighetsskötsel och Städning. Efter noggrann utvärdering beslutade styrelsen att avsluta det befintliga avtalet med HSB och istället teckna avtal med Bredablick, gällande fr.o.m 2025-01-01. Avtalet med HSB angående Ekonomi och Administration är förlängt och gäller fram till 2026-12-31.

Som vanligt har två arbetsdagar anordnats under året, en på våren och en på hösten, så att vi med gemensamma krafter

håller snyggt såväl inne i som utanför huset. Efter väl förrättat värv avslutades arbetet också traditionsenligt med lite mat och dryck och gemensam samvaro.

Trivselgruppen har anordnat ett antal samlingar under året, t.ex vinprovning, pubkväll med quiz samt glöggmingel. Trevliga tillställningar som betyder mycket för gemenskapen i huset.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Ett antal granitplattor lossnade 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 fördelnings-skåpen 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:

Enligt underhållsplanen finns det inga större åtgärder planerade förrän 2029, då en större mängd åtgärder är planerade för en kostnad på ca 1 500 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 4 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	411	109	81	175	-48
Skuldsättning, kr/kvm	4 139	4 809	4 831	4 855	4 878
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 883	4 899	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	12	13	14
Energikostnad, kr/kvm	150	167	158	156	153
Årsavgifter, kr/kvm	890	778	430	374	349
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	75	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 016	1 013	799	831	884
Nettoomsättning, tkr	3 756	3 337	2 667	2 304	2 112
Resultat efter finansiella poster, tkr	406	-1 297	-943	-549	-1 366
Soliditet, %	88	88	88	88	88

Nyckeltalen är medeltal av förhållandena i föreningen. Då föreningen har differentierade insatser och andelstal för kapitalkostnader (se not 1) är nyckeltal markerade med * inte representativa för de enskilda lägenheterna

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2024 beräknas även garage- samt förrådsytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

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. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

*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.

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	1 861 000	0	322 351	2 183 351
S:a bundet eget kapital, kr	139 539 000	0	322 351	139 861 351
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 539 315	-1 297 011	-322 351	-12 158 676
Årets resultat, kr	-1 297 011	1 297 011	406 160	406 160
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 836 326	0	83 809	-11 752 516
S:a eget kapital, kr	127 702 674	0	406 160	128 108 835

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 77 649 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	-11 836 325
Årets resultat, kr	406 160
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	77 649
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 752 516

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-11 752 516
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 756 487	3 336 875
Övriga rörelseintäkter	Not 3	266 191	125 490
Summa Rörelseintäkter		4 022 678	3 462 365

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 771 433	-2 852 503
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 528	-349 835
Personalkostnader	Not 6	-85 010	-97 865
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 142 431	-1 138 118
Summa Rörelsekostnader		-3 148 401	-4 438 320

Rörelseresultat

874 277 **-975 955**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	49 041	689
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-517 158	-321 745
Summa Finansiella poster		-468 117	-321 056

Resultat efter finansiella poster

406 160 **-1 297 011**

Resultat före skatt

406 160 **-1 297 011**

Årets resultat

406 160 **-1 297 011**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	141 729 010	142 871 441
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		141 729 010	142 871 441

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

141 729 510 142 871 941

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	7	1 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 262 465	1 107 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	239 994	173 697
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 502 466	1 282 643

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 892 101	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 892 101	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	68 782	730 791
<i>Summa Kassa och bank</i>		68 782	730 791

Summa Omsättningstillgångar

3 463 349 2 013 434

Summa Tillgångar

145 192 859 144 885 375

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	137 678 000	137 678 000
Fond för yttre underhåll	2 183 351	1 861 000
Summa Bundet eget kapital	139 861 351	139 539 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-12 158 676	-10 539 315
Årets resultat	406 160	-1 297 011
Summa Ansamlad förlust	-11 752 516	-11 836 325

Summa Eget kapital

128 108 835 **127 702 675**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 746 675	8 885 225
Summa Långfristiga skulder		5 746 675	8 885 225

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 640 525	7 557 275
Leverantörsskulder		154 309	265 431
Skatteskulder		9 284	7 436
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	26 493	6 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	506 738	460 543
Summa Kortfristiga skulder		11 337 349	8 297 475

Summa Skulder

17 084 024 **17 182 700**

Summa Eget kapital och skulder

145 192 859 **144 885 375**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 874 277 -975 955

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 142 431 1 138 118

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **1 142 431 1 138 118**

Erhållen ränta 29 377 689

Erlagd ränta -451 240 -306 353

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 594 845 -143 501

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -48 492 214 186

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -109 294 -193 074

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-157 787 21 112**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 437 058 -122 389

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -55 300 -75 475

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -55 300 -75 475

Årets kassaflöde 1 381 758 -197 864

Likvida medel vid årets början 1 838 208 2 036 072

Likvida medel vid årets slut 3 219 967 1 838 208

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av 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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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. 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.

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.

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter Drift	2 147 760	1 917 852
	Årsavgifter Kapital	601 488	414 828
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	126 900	126 900
	Årsavgifter EI IMD	109 984	146 672
	Hyror lokaler	113 868	106 896
	Hyror garage och parkeringsplatser	607 876	592 055
	Hyror förbrukningsbaserad	15 380	3 600
	Övriga primära intäkter	49 071	37 037
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 772 327	3 345 840
	Hysesbortfall	-15 840	-8 965
	<i>Summa</i>	-15 840	-8 965
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 756 487	3 336 875
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	10 000	0
	Övriga sekundära intäkter	256 191	125 490
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	266 191	125 490
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-379 555	-384 853
	Snö och halk-bekämpning	0	-4 855
	Reparationer	-188 104	-691 299
	Planerat underhåll	-77 649	-530 650
	EI	-290 169	-254 675
	Uppvärmning	-172 968	-197 021
	Vatten	-128 980	-118 631
	Sophämtning	-84 898	-109 925
	Fastighetsförsäkring	0	-113 289
	Kabel-TV och bredband	-131 577	-131 763
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-127 050	-125 205
	Förvaltningsavtalskostnader	-190 483	-190 337
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 771 433	-2 852 503

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-12 730
	Administrationskostnader	-14 556	-10 730
	Extern revision	-16 500	-12 702
	Konsultkostnader	-50 400	-19 925
	Medlemsavgifter	-22 500	-22 500
	Övriga förvaltningskostnader	-45 572	-271 249
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-149 528	-349 835
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-60 000	-60 000
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-12 000	-12 499
	Sociala avgifter	-11 010	-22 616
	Övriga personalkostnader	0	-750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-85 010	-97 865
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 124 446	-1 120 133
	Avskrivning på markanläggning	-17 985	-17 985
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 142 431	-1 138 118
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	47 858	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 183	689
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	49 041	689
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-516 572	-321 338
	Övriga räntekostnader	-586	-407
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-517 158	-321 745

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	130 940 255	130 940 255
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 000 000	24 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	179 852	179 852
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	155 120 107	155 120 107
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 248 666	-11 110 548
	Årets avskrivningar	-1 142 431	-1 138 118
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-13 391 097	-12 248 666
	Utgående redovisat värde	141 729 010	142 871 441
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 055 000	4 055 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 315 000	1 315 000
	Summa	121 370 000	121 370 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 137 000	20 137 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	20 137 000	20 137 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	26 776	26 776
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	26 776	26 776
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 776	-26 776
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-26 776	-26 776
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 13	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	7	1 313
	Summa Kundfordringar	7	1 313

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 259 084	1 107 417
	Övriga fordringar	3 382	216
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 262 465	1 107 633
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	69 704	0
	Upplupna ränteintäkter	19 664	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150 626	173 697
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	239 994	173 697
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	1 892 101	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 892 101	0
Not 17	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Borgo sparkonto	1 415	0
	Marginalen Bank	60 558	0
	Danske Bank	6 809	0
	bankkonto	0	733 028
	<i>Summa Kassa och bank</i>	68 782	733 028

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	0,77%	2025-03-31	3 119 250	11 000
Stadshypotek	4,16%	2026-03-01	5 765 975	19 300
Stadshypotek	3,53%	2025-04-02	7 501 975	50 000
			16 387 200	80 300

Långfristig del	5 746 675
Nästa års amortering av långfristig skuld	19 300
Lån som ska konverteras inom ett år	10 621 225
Kortfristig del	10 640 525
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	80 300
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	321 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,23%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	11 951	-3 771
Övriga kortfristiga skulder	14 542	10 561
<i>Summa Övriga skulder</i>	26 493	6 790

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	295 640	342 393
Upplupna räntekostnader	86 269	20 351
Övriga upplupna kostnader	124 829	97 799
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	506 738	460 543

Not 21 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

Varav hänförligt till andel kapital:	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Årsavgifter kapital	601 488	414 828
Räntekostnader	-516 572	-321 338
Amorteringar	-55 300	-75 475
Extra amortering	0	0
Finansiella kostnader	<u>-585</u>	<u>-360</u>
Överskott (+) / underskott (-)	29 031	17 655
Akkumulerat överskott (+) / underskott (-)	113 637	84 606
Varav hänförligt till andel drift		
Intäkter	3 421 190	3 048 226
Kostnader	-2 005 971	-3 300 249
Avsättning till underhållsfond	<u>-400 000</u>	<u>-300 000</u>
Överskott (+), underskott (-)	1 015 219	-552 023
Akkumulerat överskott (+) / underskott (-)	-490 373	-1 505 592
bal res fördelning		
kapital	113 637	84 606
drift	-490 373	-1 505 592

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Malö i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Malö i Göteborg för räkenskapsåret 2024 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 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 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 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

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Öistein SlettvoId
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Malö i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENNART PALMQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 10:38:12



DANIEL SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 21:44:32



BO SHUI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 18:07:20



ERIK WIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 23:00:59



THEO STÅLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 23:04:48



ÅKE FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 09:48:43



CHRISTINA JALNESKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 12:46:39



ÖISTEIN SLETTVOLD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 11:31:49



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 10:15:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-08 kl. 11:33:08



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 10:13:22



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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