



Årsredovisning 2025

HSB Brf Malö i Göteborg

MEMBER IN 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 2025

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 2019-01-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 356
46	garageplatser	528
2	mc platser	12
1	lokaler (hyresrätt)	63
Totalt 94 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
Åke Forsberg	HSB Ledamot
Elisabeth Borg	Ledamot
Helen Smith	Ledamot
Christina Jalneskog	Ledamot
Daniel Svensson	Ledamot
Erik Wikström	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Palmqvist, Elisabeth Borg och Christina Jalneskog.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Palmqvist, 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), Ragnhild Wedlin samt Ole Selander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften för kapital sänktes med -6% och årsavgiften för drift sänktes med -10 % från 2025-01-01. Från 2026-01-01 beslutade styrelsen att lämna avgiften oförändrad både för kapital och drift.

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 2025-08-15.

Fastighetsskötsel och städning sköts fr.o.m. 2025 av Bredablick Förvaltning.

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 såsom vinprovning och 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 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:

Under 2026 kommer husets fasad att renoveras. Tätning av sprickor i betongelementen, omfogning av skarvar mellan elementen samt ommålning kommer att utföras.

Vidare kommer husets stenfot att rengöras från kalkutfällningar, samt reparationer av väggplattorna där så behövs.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	242	411	109	81	175
Skuldsättning, kr/kvm	4 122	4 139	4 809	4 831	4 855
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 862	4 883	4 899	0	0
Räntekänslighet, %	6	5	6	12	13
Energikostnad, kr/kvm	162	150	167	158	156
Årsavgifter, kr/kvm	811	890	778	430	374
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	74	75	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	884	1 016	1 013	799	831
Nettoomsättning, tkr	3 497	3 756	3 337	2 667	2 304
Resultat efter finansiella poster, tkr	-223	406	-1 297	-943	-549
Soliditet, %	88	88	88	88	88

Definitioner nyckeltal

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

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett

långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

Upplýsingar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på de höga avskrivningarna.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 997 440 kr.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 242 kr/kvm.

Styrelsen anser därmed att årets negativa resultat inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	137 678 000	0	0	137 678 000
Underhållsfond, kr	2 183 351	0	460 385	2 643 736
S:a bundet eget kapital, kr	139 861 351	0	460 385	140 321 736
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 158 676	406 160	-460 385	-12 212 902
Årets resultat, kr	406 160	-406 160	-222 504	-222 503
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 752 516	0	-682 889	-12 435 405
S:a eget kapital, kr	128 108 835	0	-222 504	127 886 331

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 39 615 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	-11 752 516
Årets resultat, kr	-222 504
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	39 615
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 435 405

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-12 435 405
------------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 497 198	3 756 487
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 500	266 191
Summa Rörelseintäkter		3 498 698	4 022 678
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 894 754	-1 771 433
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 898	-149 528
Personalkostnader	Not 6	-92 678	-85 010
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 142 431	-1 142 431
Summa Rörelsekostnader		-3 211 760	-3 148 401
Rörelseresultat		286 938	874 277
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 990	49 041
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-540 432	-517 158
Summa Finansiella poster		-509 442	-468 117
Resultat efter finansiella poster		-222 504	406 160
Resultat före skatt		-222 504	406 160
Årets resultat		-222 504	406 160

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	140 586 579	141 729 010
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		140 586 579	141 729 010

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

140 587 079 141 729 510

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	7	7
Aktuell skattefordran		615	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 197 338	1 262 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	264 230	239 994
Summa Kortfristiga fordringar		1 462 190	1 502 466

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	2 923 091	1 892 101
Summa Kortfristiga placeringar		2 923 091	1 892 101

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	9 378	68 782
Summa Kassa och bank		9 378	68 782

Summa Omsättningstillgångar

4 394 659 3 463 349

Summa Tillgångar

144 981 738 145 192 859

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	137 678 000	137 678 000
Fond för yttre underhåll	2 643 736	2 183 351
Summa Bundet eget kapital	140 321 736	139 861 351

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-12 212 902	-12 158 676
Årets resultat	-222 504	406 160
Summa Ansamlad förlust	-12 435 405	-11 752 516

Summa Eget kapital

127 886 331 128 108 835

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 521 225	5 746 675
Summa Långfristiga skulder		10 521 225	5 746 675

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 796 675	10 640 525
Leverantörsskulder		256 162	154 309
Skatteskulder		15 565	9 284
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	23 664	26 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	482 116	506 738
Summa Kortfristiga skulder		6 574 182	11 337 349

Summa Skulder

17 095 407 17 084 024

Summa Eget kapital och skulder

144 981 738 145 192 859

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	286 938	874 277
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 142 431	1 142 431
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 142 431	1 142 431
Erhållen ränta	37 230	29 377
Erlagd ränta	-552 495	-451 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	914 104	1 594 845
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-29 410	-48 492
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	92 747	-109 294
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	63 337	-157 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten	977 440	1 437 058
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-69 300	-55 300
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-69 300	-55 300
Årets kassaflöde	908 140	1 381 759
Likvida medel vid årets början	3 219 967	1 838 208
Likvida medel vid årets slut	4 128 107	3 219 967

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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:	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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter Drift	1 933 176	2 147 760
	Årsavgifter Kapital	565 356	601 488
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	126 900	126 900
	Årsavgifter El IMD	97 462	109 984
	Hyror lokaler	115 656	113 868
	Hyror garage och parkeringsplatser	603 250	607 876
	Hyror förbrukningsbaserad	30 549	15 380
	Övriga primära intäkter	46 189	49 071
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 518 538	3 772 327
	Hysesbortfall	-21 340	-15 840
	<i>Summa</i>	-21 340	-15 840
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 497 198	3 756 487
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	10 000
	Övriga sekundära intäkter	1 500	256 191
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 500	266 191
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-527 607	-570 038
	Snö och halk-bekämpning	-10 563	0
	Reparationer	-233 554	-188 104
	Planerat underhåll	-39 615	-77 649
	El	-319 602	-290 169
	Uppvärmning	-171 931	-172 968
	Vatten	-149 971	-128 980
	Sophämtning	-104 436	-84 898
	Fastighetsförsäkring	-69 704	0
	Kabel-TV och bredband	-131 700	-131 577
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-136 070	-127 050
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 894 754	-1 771 433

		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-315	0
	Administrationskostnader	-22 539	-14 556
	Extern revision	-15 500	-16 500
	Konsultkostnader	0	-50 400
	Medlemsavgifter	-22 500	-22 500
	Föreningsverksamhet	-8 271	0
	Övriga förvaltningskostnader	-12 773	-45 572
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-81 898	-149 528
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-59 980	-60 000
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-12 000	-12 000
	Sociala avgifter	-18 698	-11 010
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-92 678	-85 010
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 124 446	-1 124 446
	Avskrivning på markanläggning	-17 985	-17 985
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 142 431	-1 142 431
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	30 117	47 858
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	873	1 183
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	30 990	49 041

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-540 272	-516 572
	Övriga räntekostnader	-160	-586
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-540 432	-517 158
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade 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
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	155 120 107	155 120 107
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 391 097	-12 248 666
	Årets avskrivningar	-1 142 431	-1 142 431
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 533 528	-13 391 097
	<i>Utgående redovisat värde</i>	140 586 579	141 729 010
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 518 000	4 055 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 375 000	1 315 000
	<i>Summa</i>	109 893 000	121 370 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 137 000	20 137 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 137 000	20 137 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	26 776	26 776
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	26 776	26 776
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 776	-26 776
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-26 776	-26 776
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	7	7
	<i>Summa Kundfordringar</i>	7	7
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 195 638	1 259 084
	Övriga fordringar	1 700	3 382
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 197 338	1 262 465
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	13 424	19 664
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	250 806	220 330
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	264 230	239 994

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	500 000	0
Övriga kortfristiga placeringar	2 423 091	1 892 101
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 923 091	1 892 101

Not 17 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Borgo Likvidkonto	1 441	1 415
Aroskapital likvidkonto	174	0
Marginalenbank likvidkonto	2 058	60 558
Danskebank	5 705	6 809
<i>Summa Kassa och bank</i>	9 378	68 782

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,16%	2026-03-01	5 746 675	19 300
Stadshypotek	3,05%	2028-03-30	3 119 250	0
Stadshypotek	2,98%	2030-03-01	7 451 975	50 000
			16 317 900	69 300

Långfristig del	10 521 225
Nästa års amortering av långfristig skuld	50 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 746 675
Kortfristig del	5 796 675
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	69 300
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	277 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,41%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	9 122	11 951
Övriga kortfristiga skulder	14 542	14 542
<i>Summa Övriga skulder</i>	23 664	26 493

Not 20 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	322 183	295 640
Upplupna räntekostnader	74 205	86 269
Övriga upplupna kostnader	85 727	124 829
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	482 116	506 738

Not 21 **Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen****Varav hänförligt till andel kapital:**

Årsavgifter kapital	565 356	601 488
Räntekostnader	-540 272	-516 572
Amorteringar	-69 300	-55 300
Extra amortering	0	0
Finansiella kostnader	-45	-585
Överskott (+) / underskott (-)	-44 261	29 031

Akkumulerat överskott (+) / underskott (-)	69 376	113 637
--	--------	---------

Varav hänförligt till andel drift

Intäkter	2 964 332	3 421 190
Kostnader	-3 142 344	-2 005 971
Avsättning till underhållsfond	-500 000	-400 000
Överskott (+), underskott (-)	-678 012	1 015 219

Akkumulerat överskott (+) / underskott (-)	-1 168 385	-490 373
--	------------	----------

bal res fördelning

kapital	69 376	113 637
drift	-1 168 385	-490 373

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.
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-01

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 2025.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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. Risker 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 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Isabelle Alvarsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Öistein SlettvoId
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-04-04 kl. 10:25:43



Daniel Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 12:35:01



Helen Smith

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 13:22:47



Elisabeth Borg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 18:49:01



Erik Wikström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 22:32:48



Åke Forsberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 12:06:05



Christina Jalneskog

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 15:44:05



Öistein Grape Slettvoll

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 09:42:19



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 15:50:58



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Malö i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Öistein Grape Slettvoll

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 09:43:29



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 15:50:32



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.