



Brf Maltet

KALLELSE

Till

Ordinarie Föreningsstämma

**Fredag 21/3 2014 kl 18.30
i Albert Hall**

**Motioner skall vara lämnade
i Brf Maltets brevlåda
senast 16/3 2013**



Org Nr: 716443-9585

Styrelsen för HSBs Brf Maltet i Göteborg

Org.nr: 716443-9585

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För

HSBs Bostadsrättsförening

Maltet i Göteborg

MÅL OCH VISIONER

Under perioden har styrelsen inriktat sig på att fortsätta utvecklingen av föreningens goda ekonomi samt prioriterat aktiviteter som syftar till minskad energianvändning i fastigheten. Vidare har styrelsen prioriterat åtgärder för att lösa läckageproblem som funnits i fastighetens garage.

Vi är övertygade om att genom vårt centrala läge, fastighetens höga standard och föreningens goda ekonomi kan vi tillsammans med medlemmar som trivs skapa:

Ett av Göteborgs mest attraktiva boende.

DET GODA BOENDET

Föreningen verkar för att få ett ökat medlemsdeltagande i olika kommittéer. exempelvis. trädgård, fritid & motion. Syftet är att öka gemenskapen och trivseln samt ge medlemmarna möjlighet att påverka utformning av trädgård och fritidslokaliteter.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Det mest prioriterade för styrelsen har åter varit att säkerställa föreningens goda ekonomi. Utifrån osäkerhet avseende räntenivåer har styrelsen valt att binda merparten av banklånen.

I syfte att föreningen på sikt skall få lägre driftkostnader har styrelsen under perioden investerat i en modernare utrustning för värme & ventilation samt utökat befintligt drift & underhållsavtal.

Under perioden har styrelsen prioriterat åtgärder för att lösa läckageproblem som funnits i fastighetens garage. Under arbetets gång har det även framkommit att problemen är kopplade till Stampen g:a 9 vilket är en gemensamhetsanläggning där Brf Maltet är en av fyra intressenter. Arbetet kommer att fortsätta under 2014.



FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningens fastighet har beteckningen Stampen 6:19. Det finns i denna fastighet sammanlagt 48 st lägenheter, 3 st lokaler och 29 st p-platser. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg. Totala lägenhetsytan är 3318,3 kvm. Kommersiella lokaler är 273 kvm. Allmänna utrymmen är 194 kvm.

I fastigheten finns 1 bostadshus
Barnhusgatan 30
Stampgatan 22 B
Stampgatan 22 C
Karin Boyesgata 11

Föreningens 48 st bostäder fördelar sig enligt följande:

	1 st 1 r o k
	38 st 2 r o k
	9 st 3 r o k

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under året har följande planerat underhåll gjorts:
Avloppsrensning har genomförts.

Under året har följande reparationer gjorts:

I garaget har reparationsarbete genomförts med rensning av rännor samt utredningsarbete kring skador på pelare och väggar.

För att förenkla framtida underhåll har vi även medverkat till att få kabelstegen längs garagets ena yttervägg ändrad från horisontell till lodrätt. Ledningsrätt är även beviljad och kabelstegen kommer inom kort skyddas med täckplåt.

Föreningen har även investerat i ny vattenmätarkonsol som medförde att nya mindre vattenmätare kunde installeras. Med ny vattenmätare minskas den årliga fasta kostnaden med nästan 10 000kr.

Samtliga stengolv i trapphus och korridorer (ej källare) har rengjorts och polerats.

Under året har följande investeringar gjorts:

I syfte att föreningen på sikt skall få lägre driftkostnader har styrelsen under perioden investerat i en modernare utrustning för värme & ventilation samt utökat befintligt drift & underhållsavtal.

Till julen köptes även en flaggstång försedd med "julgransbelysning".

Nya stolar samt bord är inköpta till vår gemensamma samlingslokal Albert Hall.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ytterligare åtgärder skall vidtas för att stärka det goda boendet inte minst genom en fortsatt satsning på fritidsaktiviteter samt aktiv omvårdnad om fastighet och trädgård.

En sänkning av energianvändning skall även eftersträvas utifrån genomförda investeringar.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2013-03-15. I stämman deltog 27 medlemmar.

Till ordinarie ledamöter valdes:

Mikael Hedin (nyval på två år)

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 63 medlemmar.

Under år 2013 har 4 lägenheter överlåtits.

Styrelse:

Ledamöter

Dan Peterson	Ordförande
Lena Stålby	vice Ordförande
Lars Svensson	Sekreterare
Lola Ewerlund	
Mikael Hedin	
István Kutschera	utsedd av HSB

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Dan Peterson, Lena Stålby, Lars Svensson och Lola Ewerlund.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Dan Peterson, Lena Stålby, Lars Svensson och Mikael Hedin, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Bernt-Göran Frick med Ulla Westerlund som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSBs fullmäktige har varit Dan Peterson och Lena Stålby.

Valberedning

Valberedning har varit Ella Jewert samt Sören Berg valda av stämman.

EKONOMI

Resultat och ställning, tkr	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	3 143	2 895	2 974	3 195	3 487
Resultat efter finansiella poster	250	223	170	597	838
Balansomslutning	57 383	57 967	58 575	59 153	60 133
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	745	745	745	745	850
Fond för yttre underhåll	3 676	3 676	3 568	3 301	3 093

Avgifter och hyror;

Under räkenskapsåret var medlemsavgifterna oförändrade. Efter att styrelsen behandlat budgeten för år 2014 beslutades att avgiften ska vara oförändrad.

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

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

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	7 877 996
Årets resultat	<u>249 788</u>
	8 127 784

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	286 000
Disposition ur underhållsfond	-191 120
Balanserat resultat	<u>8 032 904</u>
	8 127 784





Org Nr: 716443-9585

HSBs Brf Maltet i Göteborg

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 142 568	2 895 541
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 421 497	-1 373 626
Planerat underhåll		-191 120	-50 454
Fastighetsskatt/avgift		-99 160	-108 170
Avskrivningar	Not 3	-334 871	-303 796
Summa fastighetskostnader		-2 046 648	-1 836 046
Rörelseresultat		1 095 920	1 059 495
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	22 362	39 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-868 494	-875 797
Summa finansiella poster		-846 132	-836 519
Årets resultat		249 788	222 976
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-286 000	-273 000
Disposition underhållsfond		191 120	50 454
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-94 880	-222 546
Resultat efter fondförändring		154 908	430

JB

**HSBs Brf Maltet i Göteborg****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 49 910 940 50 236 993

Mark

5 768 600 5 768 600

Inventarier

Not 7 22 502 31 320

55 702 042 56 036 913*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

55 702 542 56 037 413**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

8 270 8 490

Avräkningskonto HSB Göteborg

716 139 511 104

Övriga fordringar

Not 9 1 005 2 885

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 123 458 76 247

848 872 598 725

Kortfristiga placeringar

Not 11 800 000 1 300 000

Kassa och bank

Bank

31 692 30 80831 692 30 808

Summa omsättningstillgångar

1 680 564 1 929 533**Summa tillgångar****57 383 106** **57 966 946**

**HSBs Brf Maltet i Göteborg****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

12 218 475

12 218 475

Upplåtelseavgifter

1 054 727

1 054 727

Underhållsfond

3 898 952

3 676 406

17 172 15416 949 608*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 877 996

7 877 567

Årets resultat

249 788

222 976

8 127 7848 100 542

Summa eget kapital

25 299 93825 050 150**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

30 579 00831 379 008

30 579 008

31 379 008

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

800 000

800 000

Leverantörsskulder

216 101

201 228

Skatteskulder

99 160

108 170

Övriga skulder

Not 15

19 366

248 599

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

369 532

179 791

1 504 1591 537 788

Summa skulder

32 083 16732 916 796**Summa eget kapital och skulder****57 383 106****57 966 946****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

56 857 000

56 857 000

Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld till HSB Göteborg

977 402

1 028 067

**HSBs Brf Maltet i Göteborg****Redovisningsprinciper m.m.**

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

Nytt regelverk för årsredovisningar

För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Detta kan innebära förändringar i hanteringen av avskrivningar, investeringar och underhåll. Följden kan bli att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och från budget för 2014.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 70-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,56 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 16 560 718 kr.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	45 000	42 000
Sammanträdesersättningar	24 000	0
Revisorsarvode	3 750	5 000
Sociala kostnader	18 710	10 014
	<hr/> 91 460	<hr/> 57 014

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSBs Brf Maltet i Göteborg

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 473 032	2 267 088
Hyror	632 938	609 428
Ovriga intäkter	36 598	19 025
	3 142 568	2 895 541
Not 2 Drift		
Personalkostnader	92 322	58 990
Fastighetsskötsel och lokalvård	231 032	201 442
Reparationer	124 445	197 003
El	131 159	127 286
Uppvärmning	353 474	332 506
Vatten	83 467	80 057
Sophämtning	87 581	81 356
Ovriga avgifter	72 355	65 112
Förvaltningsarvoden	109 395	105 570
Ovriga driftskostnader	136 268	124 304
	1 421 497	1 373 626
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	326 053	291 723
Inventarier	8 818	12 073
	334 871	303 796
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	1 699	1 754
Ränteintäkter skattekonto	28	55
Ovriga ränteintäkter	20 635	37 469
	22 362	39 278
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	867 744	875 355
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	442
Ovriga finansiella kostnader	750	0
	868 494	875 797





HSBs Brf Maltet i Göteborg

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	57 318 898	57 318 898			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 318 898	57 318 898			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 081 905	-6 790 182			
Årets avskrivningar	-326 053	-291 723			
Utgående avskrivningar	-7 407 958	-7 081 905			
Bokfört värde	49 910 940	50 236 993			
Taxeringsvärde för Stampen 6:19					
Byggnad - bostäder	34 000 000	32 000 000			
Byggnad - lokaler	3 415 000	3 481 000			
	37 415 000	35 481 000			
Mark - bostäder	24 000 000	18 200 000			
Mark - lokaler	693 000	784 000			
	24 693 000	18 984 000			
Taxeringsvärde totalt	62 108 000	54 465 000			
Not 7 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	221 591	197 261			
Årets investeringar	0	24 330			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 591	221 591			
Ingående avskrivningar	-190 271	-178 198			
Årets avskrivningar	-8 818	-12 073			
Utgående avskrivningar	-199 089	-190 271			
Bokfört värde	22 502	31 320			
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	1 005	2 885			
	1 005	2 885			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	121 508	74 997			
Upplupna intäkter	1 950	1 250			
	123 458	76 247			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2013-12-01	2014-02-28	3 mån	2,25%	400 000
HSB Göteborg	2013-11-13	2014-02-28	3 mån	2,25%	400 000
					800 000



HSBs Brf Maltet i Göteborg

Noter

2013-12-31

2012-12-31

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 218 475	1 054 727	3 676 406	7 877 567	222 976
Vinstdisp enl. stämmobeslut			222 546	430	-222 976
Årets resultat					249 788
Belopp vid årets slut	12 218 475	1 054 727	3 898 952	7 877 996	249 788

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Statens BKR	3200000022	0,00%	2014-04-30	1 500 000	800 000
Swedbank Hyp.	2559726860	3,10%	2014-05-23	7 000 000	0
Swedbank Hyp.	2559726878	3,07%	2015-06-25	11 000 000	0
Swedbank Hyp.	854251584	2,64%	2016-01-27	11 879 008	0
				31 379 008	800 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

30 579 008

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

27 379 008

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

800 000**800 000****Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	0	13 350
Arbetsgivaravgifter	0	10 014
Mervärdesskatt	19 366	22 949
Övriga kortfristiga skulder	0	202 286
	19 366	248 599

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	18 687	18 681
Övriga upplupna kostnader	105 681	92 482
Förutbetalda hyror och avgifter	245 164	68 628
	369 532	179 791

Göteborg 13 2014

Dan Peterson

Istvan Kutschera

Lars Svensson

Lena Stålbj

Lola Ewerlund

Mikael Hedén

Vår revisionsberättelse har 14-03-06 avgivits beträffande denna årsredovisning

Bernt-Göran Frick
Av föreningen vald revisor

Zeljka Burazor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs Brf Maltet i Göteborg

Organisationsnummer 716443-9585

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Maltet i Göteborg för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSBs Brf Maltet i Göteborg för 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

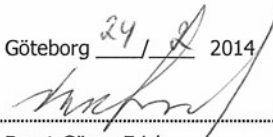
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 24 / 2 2014


Bernt-Göran Frick
Av föreningen vald revisor

2014-03-06

Zeljana Burazor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor