



# HSB BRF MALTESHOLM ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 702001-3897

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Maltesholm i Stockholm

Org.nr: 702001-3897

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'G' or similar character, is located to the right of the date range.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Maltesholm i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Jaktpaviljongen 5 i Stockholm kommun med tomträtt. Avtalet löper till 2026-10-01.

Föreningen har sitt säte i Stockholm

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	168	10 925
Lokaler	4	258
Parkeringar och garageplatser	74	0

Föreningens fastighet är byggd 1957 värdeår 1957

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 %. År 2020 kommer årsavgifterna höjas med 2 %.

#### Genomfört planerat underhåll

Utbyte av garageport till bilvättgaraget

Utbyte av franska balkongdörrar

Utbyte av torktumlare i tvättstugorna

Byte av golv & renovering av ytskikt i torkrummen

Målning av de blå garageportarna

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	A- & B husen	Utbyte/modernisering av styrsystem för reglering av värme
	A- & B husen	Nödbelysning i källargångarna
	A- & B husen	Modernisering av brandvarnare i källargångar och tvättstugorna



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Maltesholm i Stockholm

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2003	Stambyte
2005	Utbytesfönster
2007	Tilläggsisolering av vindar
2011	Dränering av vattenskada M158-M166, M192
2015	Målning av samtliga balkongräcken och fönsterbleck
2018	Omläggning av tak båda fastigheterna

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. Vid stämman deltog 28 medlemmar varav 1 via fullmakt.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-01-01 - 2019-05-14 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Inger Karlsson  
Rolf Falk  
Bibbi Solkrantz  
Yvonne Carlsson  
Åsa Nilsson  
Erik Sandsten  
Thomas Karlsson

#### Roll

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot avgick feb -19  
HSB-Ledamot

Maria Sahl  
Lena Lindblom

Suppleant  
Suppleant

Under perioden från stämman 2019-05-14 - 2019-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Inger Karlsson  
Rolf Falk  
Bibbi Solkrantz  
Yvonne Carlsson  
Åsa Nilsson  
Maria Sahl  
Thomas Karlsson

#### Roll

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-ledamot

Nils Jangen  
Patrik Lindberg

Suppleant  
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Inger Karlsson, Bibbi Solkrantz, Åsa Nilsson, Nils Jangen och Patrik Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Maltesholm i Stockholm

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Inger Karlsson, Rolf Falk, Åsa Nilsson och Yvonne Carlsson. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Inger Björklund	Föreningsvald ordinarie
Angelica Schelin	Föreningsvald suppleant
Joakim Mattsson	Borevision av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Valberedningen består av Claes Alered, Johan Ågermo och Hanna Stenegren.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgengenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-23.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 223 (222) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 20 (19) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	720	705	665	634	606
Totala Intäkter kr/kvm	751	738	696	673	654
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	191	232	162	175	172
Belåning, kr/kvm	2 463	2 649	1 771	1 435	1 450
Räntekänslighet	4%	4%	3%	2%	2%
Drift och underhåll kr/kvm	506	444	473	438	425
Energikostnader kr/kvm	158	161	160	164	157



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Maltesholm i Stockholm

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

#### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 401	8 255	7 787	7 532	7 317
Resultat efter finansiella poster	221	1 555	885	259	-3 713
Soliditet	44%	42%	48%	53%	54%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		8 401 190
Rörelsekostnader	-	7 913 692
Finansiella poster	-	266 147
<b>Årets resultat</b>		<b>221 352</b>
Planerat underhåll	+	775 700
Avskrivningar	+	1 140 562
<b>Årets sparande</b>		<b>2 137 613</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>191</b>



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Maltesholm i Stockholm

### Förändring eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	674 409	11 679 058	1 395 447	7 873 128	1 555 005
Reservering till fond 2019			375 000	-375 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-775 700	775 700	
Balanserad i ny räkning				1 555 005	-1 555 005
Årets resultat					221 352
Belopp vid årets slut	674 409	11 679 058	994 747	9 828 833	221 352

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	9 428 133
Årets resultat	221 352
Reservering till underhållsfond	-375 000
Ianspråktagande av underhållsfond	775 700
Summa till stämmans förfogande	<b>10 050 185</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>10 050 185</b>
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



**HSB Bostadsrättsförening Maltesholm i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 401 190	8 255 409
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 660 834	-4 962 796
Övriga externa kostnader	Not 3	-130 745	-151 454
Planerat underhåll		-775 700	-288 163
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-205 852	-217 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 140 562	-750 842
Summa rörelsekostnader		<u>-7 913 692</u>	<u>-6 370 597</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>487 499</b>	<b>1 884 812</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 064	23 191
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-276 211</u>	<u>-352 998</u>
Summa finansiella poster		-266 147	-329 807
<b>Årets resultat</b>		<b>221 352</b>	<b>1 555 005</b>

**HSB Bostadsrättsförening Maltesholm i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

43 971 635

45 112 196

Pågående nyanläggningar

Not 8

0

0

43 971 63545 112 196*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9

1 500

700

1 500700

Summa anläggningstillgångar

43 973 13545 112 896**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

3 519

14 033

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 475 613

1 607 931

Placeringskonto HSB Stockholm

6 658

6 651

Övriga fordringar

Not 10

62 571

49 384

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

534 674

599 088

2 083 0342 277 087

Kortfristiga placeringar

Not 12

7 000 000

7 500 520

Summa omsättningstillgångar

9 083 0349 777 607**Summa tillgångar****53 056 168****54 890 503**

**HSB Bostadsrättsförening Maltesholm i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

674 409

674 409

Upplåtelseavgifter

11 679 058

11 679 058

Yttre underhållsfond

994 747

1 395 447

13 348 21413 748 914*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

9 828 833

7 873 128

Årets resultat

221 352

1 555 005

10 050 1859 428 133

Summa eget kapital

23 398 39923 177 047**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

27 462 37229 510 396

27 462 372

29 510 396

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

78 000

108 000

Leverantörsskulder

532 556

620 708

Övriga skulder

Not 15

25 772

29 160

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 559 070

1 445 192

2 195 3982 203 060

Summa skulder

29 657 770

31 713 456

**Summa eget kapital och skulder****53 056 168****54 890 503**

**HSB Bostadsrättsförening Maltesholm i Stockholm**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	221 352	1 555 005
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 140 562	750 842
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 361 913</u>	<u>2 305 847</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	61 742	-19 647
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	22 337	-1 827 542
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 445 993</u>	<u>458 657</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-11 365 525
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-800	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-800</u>	<u>-11 365 525</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 078 024	9 810 624
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 078 024</u>	<u>9 810 624</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-632 831</b>	<b>-1 096 244</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 115 102</b>	<b>10 211 346</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 482 270</b>	<b>9 115 102</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



## HSB Bostadsrättsförening Maltesholm i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,82 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Maltesholm i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 860 636	7 706 640
Hyror	497 834	496 071
Bredband	1 440	0
Övriga intäkter	54 311	83 882
Bruttoomsättning	<u>8 414 221</u>	<u>8 286 593</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-10 743	-31 173
Hyresförluster	<u>-2 288</u>	<u>-11</u>
	<b>8 401 190</b>	<b>8 255 409</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	1 182 710	906 714
Reparationer	640 338	412 421
El	149 256	179 986
Uppvärmning	1 378 993	1 396 884
Vatten	235 826	218 452
Sophämtning	144 338	119 470
Fastighetsförsäkring	79 341	77 633
Kabel-TV och bredband	389 777	345 111
Fastighetskatt och fastighetsavgift	262 926	249 676
Förvaltningsarvoden	470 089	356 052
Tomträttsavgäld	690 900	645 300
Övriga driftkostnader	<u>36 339</u>	<u>55 097</u>
	<b>5 660 834</b>	<b>4 962 796</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	0	2 979
Hyror och arrenden	3 760	12 906
Förbrukningsinventarier och varuinköp	35 315	24 412
Administrationskostnader	50 137	55 949
Extern revision	15 713	15 763
Konsultkostnader	0	13 625
Medlemsavgifter	<u>25 820</u>	<u>25 820</u>
	<b>130 745</b>	<b>151 454</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	136 500	134 525
Revisionsarvode	9 100	8 960
Övriga arvoden	18 625	8 960
Löner och övriga ersättningar	0	21 375
Sociala avgifter	41 427	43 322
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>200</u>	<u>200</u>
	<b>205 852</b>	<b>217 342</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	672	2 841
Ränteintäkter HSB placeringskonto	7	7
Ränteintäkter HSB bunden placering	8 996	20 116
Övriga ränteintäkter	<u>389</u>	<u>228</u>
	<b>10 064</b>	<b>23 191</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	276 061	352 998
Övriga räntekostnader	<u>150</u>	<u>0</u>
	<b>276 211</b>	<b>352 998</b>

**HSB Bostadsrättsförening Maltesholm i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	62 628 735	45 622 769
Årets investeringar	0	17 005 966
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 628 735</b>	<b>62 628 735</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-17 516 539	-16 765 698
Årets avskrivningar	-1 140 562	-750 842
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 657 101</b>	<b>-17 516 539</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>43 971 635</b>	<b>45 112 196</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 000 000	80 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 185 000	1 809 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 974 000	697 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>160 159 000</b>	<b>136 506 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	5 640 441
Årets investeringar	0	11 365 525
Omklassificering till byggnad	0	-17 005 966
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Årets investeringar	800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>1 500</b>	<b>700</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	47 133	20 696
Skattefordran	14 813	28 063
Övriga fordringar	625	625
	<b>62 571</b>	<b>49 384</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	529 061	593 619
Upplupna intäkter	5 613	5 469
	<b>534 674</b>	<b>599 088</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	7 000 000	7 500 000
	<b>7 000 000</b>	<b>7 500 000</b>

**HSB Bostadsrättsförening Maltesholm i Stockholm****Noter** **2019-12-31**    **2018-12-31****Not 13    Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	121572	1,54%	2023-09-30	4 837 872	0
Stadshypotek	167575	0,92%	2022-03-20	10 000 000	0
Stadshypotek	169732	0,60%	2020-03-30	5 000 000	0
Stadshypotek	212206	0,73%	2020-09-30	7 702 500	78 000
				<b>27 540 372</b>	<b>78 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 27 462 372Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 27 150 372**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 29 765 303    29 765 303**Not 14    Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Kortfristig del av långfristig skuld				78 000	108 000

**Not 15    Övriga skulder**

Depositioner				25 600	26 000
Momsskuld				0	2 437
Källskatt				-1 347	723
Övriga kortfristiga skulder				1 519	0
				<b>25 772</b>	<b>29 160</b>

**Not 16    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader				15 212	48 568
Förutbetalda hyror och avgifter				704 635	623 925
Övriga upplupna kostnader				839 223	772 699
				<b>1 559 070</b>	<b>1 445 192</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 17    Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut





**HSB Bostadsrättsförening Maltesholm i Stockholm**

**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

Stockholm, den 2/4 2020

Bibbi Solciantz

Inger Karlsson

Maria Sahl

Rolf Falk

Thomas Karlsson

Yvonne Carlsson

Åsa Nilsson

Vår revisionsberättelse har 2020 04 03 lämnats beträffande denna årsredovisning

Inger Björklund

Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Borevision Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Maltesholm i Stockholm, org.nr. 702001-3897

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Maltesholm i Stockholm för räkenskapsår 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

### Upplysning av särskild betydelse

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

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Maltesholm i Stockholm för räkenskapsår 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

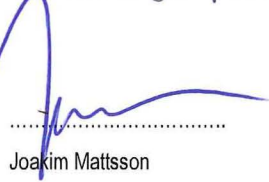
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm den 31/4 2020



Joakim Mattsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

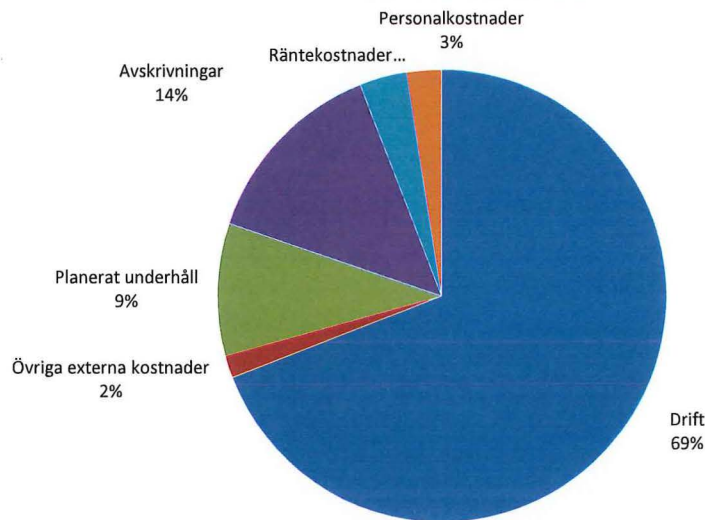


Inger Björklund

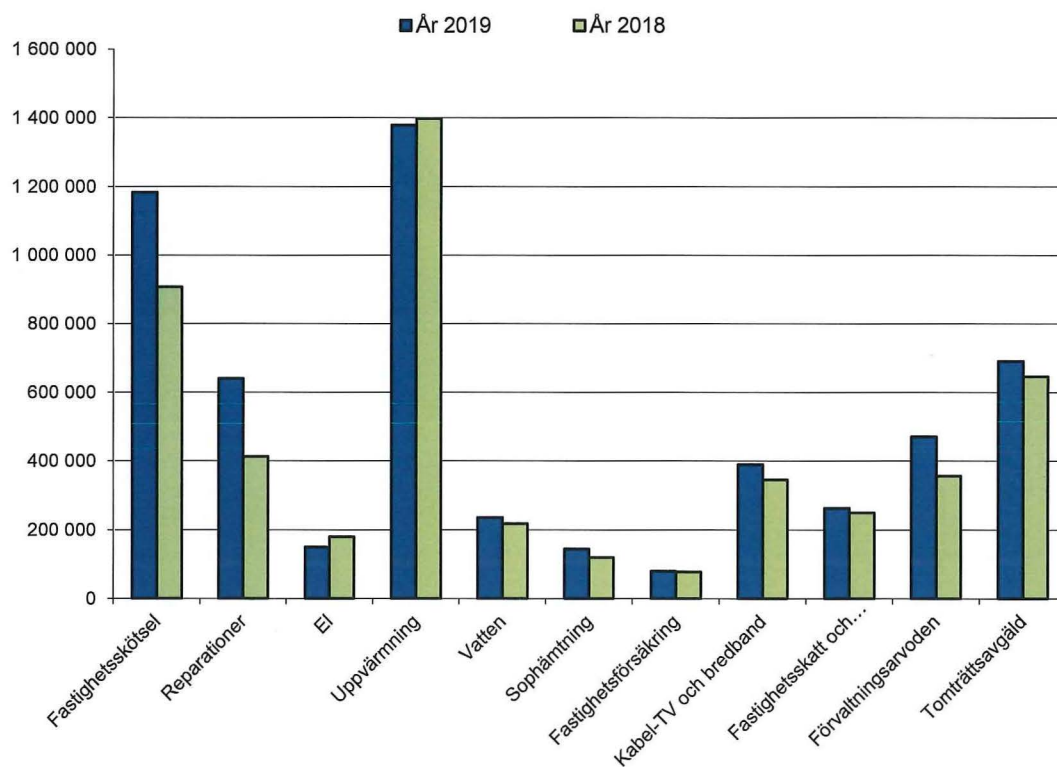
Av föreningen vald revisor

**HSB Bostadsrättsförening Maltesholm i Stockholm**

**Totala kostnader**



**Fördelning driftkostnader**





# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



HSB – där möjligheterna bor