



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF  
BORNHOLM  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Bornholm i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma. Med anledning av att synen på pandemin, från att vara över i juni-juli, till att man inte vet förloppet och därmed inte kunna ha fysiska möten, så väljer styrelsen att enligt HSBs rekommendationer hålla årsstämman med poströstning. Poströstning sker från 22 juni till 28 juni kl 18 00. Formulär och handledning utdelas separat i er postbox. Om behov av större beslut uppstår senare under året ordnar styrelsen naturligtvis en extrastämma om möjligt.

Om du har frågor om de punkter som finns på dagordningen, så kan du träffa styrelsen i styrelserummet (dörrkod 6927)

Måndag 15 juni kl 18-20; Onsdag 17 juni kl 18-20; Torsdag 18 juni kl 17-19.

---

## Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvaranderätt för utomstående
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av två personer som rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisorer och suppleant
21. Val av antalet ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning
23. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant
24. Beslut om energibesparings projekt: återvinning av värme i ventilationsluften samt ersättning av fjärrvärme med bergvärme.
25. Motioner
26. Föreningsstämmans avslutande.







HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Bornholm i Malmö

Org Nr: 746000-5411

## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Bornholm i Malmö

Org nr 746000-5411

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-01-01 – 2019-12-31**

föreningens 65:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1953-54 på fastigheten Bornholm 8 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Köpenhamnsvägen 11C, 21743 Malmö

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	25	20,5- 42,0
2	21	53,0- 90,0
3	33	63,0-109,0
4	31	86,5-125,0
Totalt	110	7019
Lokaler, bostadsrätt	2	204
Lokaler, hyresrätt	6	250
Garage	0	
Parkeringsplatser	0	

Total lägenhetsyta 7019 m<sup>2</sup>

Total lokalyta 204 m<sup>2</sup>.



Ordinarie föreningsstämma hölls den 23/5 2019 och närvarande var 39 röstberättigade medlemmar samt 15 med fullmakt. Bland annat togs beslut om nya stadgar.

Extra stämma hölls den 16/9 2019 där det beslutades att lgh 187 utökas med utgång mot gården och att lgh 18 delas i två delar, en lägenhet med två rum o kök och en lägenhet med ett rum.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

1 januari- 23 maj

Ordförande	Hans Schiött
Vice ordförande o sekr	Peter Flemme
Studieorganisatör	May Berg
Ledamot	Felicia Jensunger
Ledamot	Lisa Bergquist
Utsedd av HSB	Preben Karlsson
Suppleant	Josefin Roslund
Suppleant	Hans Dorthé

23 maj – 31 december

Ordförande	Hans Schiött
Vice ordförande o sekr	Peter Flemme
Studieorganisatör	May Berg
Ledamot	Felicia Jensunger
Ledamot	Lisa Bergquist
Utsedd av HSB	Preben Karlsson
Suppleant	Josefin Roslund
Suppleant	Niklas Karklins

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Föreningens firmatecknare, två i förening har varit Hans Schiött, Peter Flemme och May Berg  
Revisorer har varit Severin Grossman och Gunilla Malmgren samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit

1 januari- 24 maj Anna Sturestam, David Westberg och Ewa Nilsson med Anna S som sammankallande

24 maj – 31 december Anna Sturestam, David Westberg och Hans Dorthé med Hans D som sammankallande.

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Hans Schiött med Peter Flemme som suppleant.  
Vicevärd har varit SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Under året har föreningen inte genomfört några större renoveringar.

Den stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2019-01-04 och vid besiktningen framkom att fastigheten är i gott skick. Ett smärre antal avvikelser åtgärdades snabbt av SBC.

Den delning av lägenhet 18 som vi beslutade om på extrastämman genomfördes på korrekt sätt och utan extra kostnader för föreningen.

*PEL*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Bornholm i Malmö

Org Nr: 746000-5411

En fuktmätning av 25 lägenheter/badrum (tre år efter den första mätningen) genomfördes under året och ett nytt fuktskadat badrum hittades och åtgärdades.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för energisparåtgärder. En energi- och miljögrupp har bildats och kommer att arbeta med detta.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med egna medel. Årsavgifterna uppgick under året till 596 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Väsentliga avtal som vi bevakar är vårt tomträttsavtal med kommunen, som går ut i slutet av 2026. Det nya avtalet kommer att vara väsentligt högre om dagens prognos står sig. Detta är den väsentligaste risk och osäkerhetsfaktor som föreningen står inför.

Styrelsen har under en längre tid följt debatten om nytt tomträttsavtal eller köp av tomt. I denna dialog har representanter för ett större antal föreningar, HSB samt kommunen deltagit. Kommunen tog på sig att försöka hitta ett antal bra förslag på lösningar för att möta och mildra den stora kostnadsökning som dessa förändringar kommer att medföra.

Under hösten 2019 kallade kommunen till informationsmöte om vad man kommit fram till. Vid mötet framkom att kommunen inte hittat några lösningar alls. Vi kontaktade då kommunen för att skynda på vår förfrågan om offert för att eventuellt köpa tomt.

Styrelsen hade parallellt med detta arbete tagit hjälp av en kunnig konsult för att bli än mer insatta i vilka alternativ som kunde vara fördelaktiga för föreningen. HSB Finans hade också för vår räkning kontaktat våra bankkontakter. Styrelsens gemensamma uppfattning ledde till att vi ansåg köp av tomt vara bäst för vår förening på lång sikt.

Informationsmaterial skickades ut i januari. Vi kallade till informationsmöte den 27/2 2020 där vi också delade ut information, samt nämnde tidpunkt för den extrastämman som krävs för ett beslut om köp av tomt. Extrastämman genomfördes den 12/3 2020.

Vid extrastämman genomfördes röstningen av närvarande medlemmar samt inkomna fullmakter. Röstningen ledde till ett beslut om att inte köpa tomt.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt dessutom att höja årsavgifterna för att möta ett nytt tomträttsavtal 2027 eller ev. friköp innan dess och för att slippa en chockhöjning på 25-30 % 2026. En årlig höjning med 6 % skulle ta oss till lagom nivå 2026. Detta tillvägagångssätt används av andra HSB föreningar i likartad situation som vi och det rekommenderas även av fastighetsmäklare. Vi stärker alltså kassan något, vilket även kan vara bra med tanke på de ev. investeringar på energisparsidan vi ser framför oss.

Alltså blir avgiftshöjningen 8 % med start 3 kvartalet fr o m 2020-07-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 549 325 kr. Under året har föreningen amorterat 323 584 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 76 år.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen har valt att/avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande





årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

### Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 156 medlemmar (155 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet och att fler lägenheter tillkommit. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

### Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 371	4 889	4 823	4 735	4 449
Rörelsens kostnader	-5 120	-4 470	-5 225	-3 954	-3 904
Finansiella poster, netto	-361	-370	-364	-227	-178
Årets resultat	-110	50	-766	554	367
Likvida medel & fin. placeringar	2 775	2 359	1 847	646	1 346
Skulder till kreditinstitut	24 549	24 873	25 196	17 493	17 667
Fond för yttre underhåll	4 488	4 332	4 190	4 605	4 360
Balansomslutning	31 167	31 529	31 848	25 378	24 912
Fastighetens taxeringsvärde	136 332	110 367	110 367	110 367	87 848
Soliditet %	17%	18%	17%	25%	23%

Alla belopp i kronor och  
genomsnitt

Räntekostnad kr/kvm*	50	52	51	32	26
Låneskuld kr/kvm*	3 399	3 444	3 488	2 422	2 446
Avgift kr/kvm	596	593	589	572	575

\*omräknat till fördelning på totalyta

*ACE*





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Bornholm i Malmö

Org Nr: 746000-5411

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	234 285	312 540	4 331 604	647 046	49 601
Resultatdisponering under året				49 601	-49 601
Ianspråktagande 2019 av yttre fond			-290 604	290 604	
Avsättning år 2019 yttre fond			447 000	-447 000	
Årets resultat					-110 368
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>234 285</b>	<b>312 540</b>	<b>4 488 000</b>	<b>540 251</b>	<b>-110 368</b>

## Förslag till resultatdisposition

### Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	540 251
Årets resultat	-110 368
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>429 883</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	429 883
-------------------------	---------

EG



## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	4 745 927	4 583 046
Övriga intäkter	3	624 880	305 812
		<b>5 370 807</b>	<b>4 888 858</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-238 179	-211 761
Planerat underhåll	5	-290 604	-108 321
Fastighetsavgift/skatt		-173 934	-170 718
Driftskostnader	6	-2 773 808	-2 484 069
Övriga kostnader	7	-503 398	-437 787
Personalkostnader	8	-284 684	-201 602
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-855 292	-855 292
		<b>-5 119 899</b>	<b>-4 469 550</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>250 908</b>	<b>419 308</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 309	2 620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 585	-372 328
		<b>-361 276</b>	<b>-369 708</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-110 368</b>	<b>49 601</b>

*Råls*

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

27 955 600

28 810 892

**27 955 600**

**28 810 892**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

10

500

500

**500**

**500**

#### Summa anläggningstillgångar

**27 956 100**

**28 811 392**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

488

1 509

Avräkningskonto HSB Malmö

2 761 362

2 345 425

Övriga fordringar

11

181 085

104 201

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

254 212

252 903

**3 197 147**

**2 704 038**

##### *Kassa och bank*

13 375

13 375

#### Summa omsättningstillgångar

**3 210 522**

**2 717 413**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**31 166 622**

**31 528 805**

*Red*



## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		234 285	234 285
Uppåtelseavgifter		312 540	312 540
Fond för yttre underhåll	13	4 488 000	4 331 604
		<b>5 034 825</b>	<b>4 878 429</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		540 251	647 046
Årets resultat		-110 368	49 601
		<b>429 883</b>	<b>696 647</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 464 708</b>	<b>5 575 076</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	16 757 309	21 970 617
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 757 309</b>	<b>21 970 617</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	7 792 016	2 902 292
Leverantörsskulder		269 639	282 228
Övriga skulder	17	46 575	41 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	836 375	757 346
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 944 605</b>	<b>3 983 112</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 166 622

31 528 805

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-110 368	49 601
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		855 292	855 292
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>744 924</b>	<b>904 893</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		1 021	20 321
Förändring av kortfristiga fordringar		-78 193	-44 688
Förändring av leverantörsskulder		-12 589	-62 217
Förändring av kortfristiga skulder		84 358	17 033
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>739 521</b>	<b>835 342</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-323 584	-323 584
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-323 584</b>	<b>-323 584</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>415 937</b>	<b>511 758</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 358 800	1 847 042
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 774 737</b>	<b>2 358 800</b>

*(Signature)*

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 54 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,21 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

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

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	4 180 308	4 037 664
Årsavgifter lokaler, ej moms	253 428	244 842
Hysesintäkter lokaler, ej moms	82 296	80 582
El, ej momsreg	229 895	219 958
	<b>4 745 927</b>	<b>4 583 046</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	624 880	305 812
	<b>624 880</b>	<b>305 812</b>

## Not 4 Reparationer

	2019	2018
Material i löpande underhåll	10 549	9 362
Löpande underhåll av bostäder	54 381	55 931
Löpande underhåll av lokaler	1 405	467
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	78 010	30 792
Löpande underhåll tvättutrustning	4 307	19 602
Löpande underhåll av installationer	0	4 500
Löpande underhåll Va/sanitet	9 212	8 143
Löpande underhåll värme	1 596	7 284
Löpande underhåll el	10 921	9 740
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	6 232	0
Löpande underhåll av hissar	19 034	18 468
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	4 760	0
Löpande underhåll av markytor	12 215	6 179
Försäkringsskador	25 557	41 293
	<b>238 179</b>	<b>211 761</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll tvättutrustning	60 901	49 173
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	4 000	0
Periodiskt underhåll värme	0	59 148
Periodiskt underhåll el	108 946	0
Periodiskt underhåll tele/TV/passagesystem	93 500	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	23 257	0
	<b>290 604</b>	<b>108 321</b>

*BA*



### Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	441 230	417 888
El	485 705	409 831
Uppvärmning	857 735	934 270
Vatten	223 293	226 721
Sophämtning	107 276	108 386
Övriga kostnader	650 433	378 838
Tomträttsavgälder	8 136	8 136
Öresavrundning	0	-1
	<b>2 773 808</b>	<b>2 484 069</b>

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr o m 2027-01-01

### Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	200 390	171 463
Revisionsarvoden	10 000	9 775
Övriga kostnader	293 008	256 549
	<b>503 398</b>	<b>437 787</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	162 900	142 200
Ersättningar till övriga förtroendevalda	66 108	22 229
Övriga arvode ej förtroendevalda	4 724	6 876
	<b>233 732</b>	<b>171 305</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	50 952	30 297
	<b>50 952</b>	<b>30 297</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>284 684</b>	<b>201 602</b>

EA

### Not 9 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 770 046	38 770 046
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 770 046</b>	<b>38 770 046</b>
Ingående avskrivningar	-9 959 155	-9 103 863
Årets avskrivningar	-855 292	-855 292
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 814 447</b>	<b>-9 959 155</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>27 955 599</b>	<b>28 810 891</b>
Taxeringsvärden byggnader	69 276 000	58 997 000
Taxeringsvärden mark	67 056 000	51 370 000
	<b>136 332 000</b>	<b>110 367 000</b>

### Not 10 Andelar

	2019-12-31	2018-12-31
HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	50 629	60 508
Skattekonto	130 456	43 693
	<b>181 085</b>	<b>104 201</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	93 294	86 384
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 918	166 519
	<b>254 212</b>	<b>252 903</b>

### Not 13 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	4 331 605	4 189 926
Avsättning 2019	447 000	250 000
Ianspråktagande av yttre fond 2019	-290 605	-108 321
	<b>4 488 000</b>	<b>4 331 605</b>

*Elle*

#### Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	25 675 000	25 675 000
	<b>25 675 000</b>	<b>25 675 000</b>

#### Not 15 Skulder till kreditinstitut

7 792 016 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska armorerings under året för den totala skulden är 323 584 kr

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	7 792 016	2 902 292
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	16 757 309	21 970 617
	<b>24 549 325</b>	<b>24 872 909</b>

#### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,66	2020-06-03	1 807 432	1 863 932
Stadshypotek	1,10	2020-09-30	977 500	987 500
Stadshypotek	1,13	2021-07-30	693 117	700 281
Stadshypotek	1,20	2024-07-30	771 276	811 196
Swedbank Hypotek	1,69	2020-11-25	4 800 000	4 850 000
Swedbank Hypotek	1,31	2021-06-23	7 720 000	7 800 000
Swedbank Hypotek	1,74	2022-01-25	7 780 000	7 860 000
			<b>24 549 325</b>	<b>24 872 909</b>

#### Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	29 920	23 937
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	16 655	17 309
	<b>46 575</b>	<b>41 246</b>


*Reda*

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	31 516	33 351
Förutbetalda hyror och avgifter	416 232	377 077
Upplupen värmekostnad	143 030	139 811
Upplupen elkostnad	43 606	40 513
Övriga upplupna kostnader	201 991	166 593
	<b>836 375</b>	<b>757 345</b>

Malmö den 8/5 2020

  
Hans Schiött

  
Peter Flemme

  
Felicia Jensunger

  
May Berg

Elisabeth Bergqvist

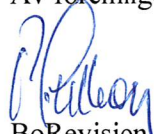
  
Elisabeth Bergqvist

  
Preben Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/5 2020

  
Severin Grossman  
Revisor  
Av föreningen utsedd revisor

  
Gunilla Malmgren  
Revisor  
Av föreningen utsedd revisor

  
BoRevision AB  
Revisor  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Per-Erik Gillberg**



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bornholm i Malmö, org.nr. 746000-5411

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bornholm i Malmö för räkenskapsåret 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.

### 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.

### 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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Malmö den 22/5 2020

  
Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Severin Grossman  
Av föreningen vald revisor

  
Gunilla Malmgren

## Styrelsens svar på motioner till ordinarie föreningsstämma 2020

### 1. Motion om verkställande av stämmobeslut

Se Michael Carlsson om "den demokratiska principen" i Hemma i HSB nr 3/2019

Egentligen skall denna motion inte behövas. STYRELSEN (S) ÄR SKYLDIG ATT VERKSTÄLLA STÄMMOBESLUT.

**1/ Styrelsen har inte verkställt beslut på Årsstämmorna 2018 och 2019 OM NYA FÖRENINGSSTADGAR.** Enligt de båda stämmobesluten skall texten om ansvar för underhåll av balkongräcke och markisställningar TAS BORT. TROTS DET har S tagit med denna text i den pappersversion av stadgarna som delades ut före jul 2019. S har svarat att "vi ser inte det i protokollet" TROTS ATT DET STÅR DÄR FULLT LÄSBART OCH JUSTERAT. S formulering i sitt förslag: "har föreningen velat förtydliga" är FEL och skall vara: "har styrelsen föreslagit" dvs S har föreslagit sin egen tolkning.

STYRELSEN MÅSTE KORRIGERA PAPPERSVERSIONEN ENLIGT DE STADGAR SOM REGISTRERATS PÅ BOLAGSVERKET.

**2/ Fortfarande är beslutet om mailadresser till alla styrelseledamöter inte verkställt.** GDPR är inget hinder som det felaktigt har påståtts i Bornholmsnytt. Om S och dess jurist ville åberopa GDPR skulle detta ha gjorts redan i motionssvaret. S's egen HSB-jurist borde ha klargjort detta för S. Flera exempel finns eller har funnits på nätet.

**Det står ingenting i min motion om "privata" mailadresser.** Det är insinuant att antyda att den skulle handla om någons privatliv. Jag måste som medlem kunna utgå ifrån att S VET att mailadresser till enskilda styrelseledamöter kan skapas med tex förnamn. Syftet med motionen är att man som medlem skall kunna DOKUMENTERA OCH VETA att meddelanden har kommit fram till VARJE ENSKILD STYRELSELEDAMOT. Inte bara, som nu, till ordförande och vice-ordförande enligt anslag i trapphusen. S's brevlådor är självklart ingen garanti för detta.

**3/ Informationstavlorna i trapphusen skall enligt motionsförslaget användas av medlemmarna för GEMENSAM föreningsinformation,** inte bara trappspezifisk, som också skett under 2019.

**I protokollet för årsstämman 2019 protokollför Peter Flemme felaktigt ett yrkande av undertecknad** trots att det inte ledde till beslut. Avsikten tycks vara att ge intryck av att jag skall ha medgett mig ha del av S's juristkostnader enligt ett ounderskytt, färdigt påstående av Hans Schiött, med hisnande siffror, på fråga från medlemmen Peter Sturestam (V-ordf Peter Flemme och S har infört namns nämnande i protokoll och offentliga handlingar varför denna princip gäller även här) . Dessa juristkostnader skulle ha använts av S till att besvara mail och motioner från undertecknad. S hade redan, enligt dokumentation, anlitat juristkonsulter för att bistå ägarna till BP och lokal 188 som SJÄLVKLART OCKSÅ ÄR DE SOM SKALL STÅ FÖR DESSA KOSTNADERI DESSA KONSULTATIONER HAR ALLA FAKTA REDAN FUNNITS FÖR ATT S SJÄLV SKALL HA KUNNAT BESVARA MAIL OCH MOTIONER FRÅN UNDERTECKNAD. DET SKALL PÅPEKAS ATT S ANLITADE INGEN JURIST FÖR ATT BISTÅ MEDLEMMAR/GRANNAR SOM VAR EMOT



BALKONGPROJEKTET. Se om lgh 188: "Denna information har gått igenom av jurist på HSB-Malmö" och "Under denna process fram till idag och avslutad affär har vi kontinuerlig kontakt med vår jurist på HSB" och om balkongprojektet: "vi står i kontakt med HSB's jurist och ekonomiska rådgivare för att allt skall gå rätt till i fall som detta" mail den 2 juli 2013 till undertecknad).

**Styrelsens arvoderade, löpande uppgift är bla att besvara motioner och mail från medlemmar.** Om S behöver en jurist för att besvara fullt motiverade och i demokratiskt ordning ställda frågor så är det S's eget ansvar. Frågorna har föranletts av S's bristande information och kommunikation under verksamhetsåren som motionerna och frågorna har skrivits.

**Som undertecknad gjorde klart på stämman så har undertecknad ingen del i dessa absurda juristkostnader** som påstods av Schiött. Någon redovisning, som Flemme skriver om i protokollet har heller aldrig förevisats. Som undertecknad redan har meddelat medlemmarna har styrelsen/juristens svar bestått av en handfull mail innehållande registeruppgifter (som S inte svarade på), undanglidanden (det olämpliga i revisorernas frånvaro), oafterfrågade svar (valbarhet), ren felaktighet (närvarorätt vid stämma), ospecifikt allmångods (om specifika, relevanta frågor på stämma) spekulationer (utfall av omröstning) och ett ofullständigt och svårbegripligt svar om ägarförhållandena till lokal 188. Även denna senare fråga vägrade S besvara. Jag fick efter "en mängd" mail veta att namnet på ägaren "finns på postboxen". Om S har betalat en fantasisumma för dessa svar skall föreningen ha pengarna tillbaka.

**Likaså gäller detta motionssvaren där den enda uppenbart kvalificerade juristkompetens som kan skönjas,** vilket vem som helst kan konstatera, är de två rättsfallen som dessutom är väsentligen irrelevanta för rostproblemen i vår förening. Annars är motionssvaren genomgående sedan 2017 bestående av enkla oundersbyggda tyckanden och påståenden, rena felaktigheter, otydligheter och andra märkligheter, liksom meddelanden till Stadsbyggnadskontoret om Balkongprojektet eller S's "argumentation" inför stora stämmobeslut. Dessa kostnader vill styrelsen sedan göra undertecknad ansvarig för trots att till exempel frågan om underhåll av rosten på de nya balkongräckena och markisställningarna MÅSTE besvaras då det handlar om ett produktionsfel dvs ett systemfel på samtliga balkonger som S har påstått att medlemmarna själva skall åtgärda enligt styrelsens gamla "tolkning". Styrelsen har ännu i denna dag inte besvarat frågor från undertecknad hur detta underhåll skall ske eller gått ut med sådan information till medlemmarna. Denne jurist har dessutom tillsammans med S rekommenderat avslag på motion om antagande av HSB's koder vilket knappast angår en utomstående att ha synpunkter på.

**Förslag:** Stämman anmodar S att verkställa beslut enligt ovan fattade på stämmorna 2018 och 2019

Styrelsen vill med anledning av motionen avge följande svar.

Vad avser de av Håkan Sahlin inlämnade motionerna till stämman har samtliga ärenden som tas upp i dessa behandlats vid ett flertal tillfällen/stämmor och med samma resultat. Styrelsen försöker svara men svaren accepteras aldrig av motionsställaren. Vi kan inte se att situationen har ändrats. Flera av frågorna har röstats om på tidigare stämmor med avslag men återkommer lika fullt i efterföljande mailväxlingar och stämmor.

Styrelsen anser sig härmed ha besvarat motionen och föreslår att föreningsstämman därmed avslår denna.

2. Motion om att Brf Bornholm skall antaga HSB's koder för föreningsstyrning.  
Se Michael Carlsson om "den demokratiska principen" i Hemma i HSB nr 3/2019

**Argumentationen är densamma som i undertecknads motion till Årsstämman 2019.** Svaret på motionen bestod av enkla påståenden av typen "inte behövt" utan att i sak motivera varför det flertal specifika punkter som räknas upp i Koderna inte skulle vara "behövt" i föreningen. Motiveringen till en längre förklaring har därmed stärkts.

BLAND ANNAT PÅMINNER OCH INFORMERAR STYRELSEN (S) INTE MEDLEMMARNA OM RÄTTEN ATT MOTIONERA TILL ÅRSSTÄMMORNA 2019 OCH 2020.

MOTIONER ÄR FUNDAMENTALT FÖR DEMOKRATIN I RIKSDAGEN SÄVÄL SOM I EN EKONOMISK FÖRENING. DET SKALL STYRELSEN UPPMUNTRA. PÅ ÅRSSTÄMMAN 2019 GAV STYRELSEN DESSVÄRRE TVÄRTOM DET SORGLIGT FELAKTIGA INTRYCKET ATT MOTIONER ÄR EN STOR EKONOMISK BELASTNING FÖR FÖRENINGEN. DETTA KAN AVSKRÄCKA MEDLEMMAR FRÅN ATT MOTIONERA VILKET VORE FÖRÖDANDE I EN FÖRENING SOM FÖRVALTAR ENSKILDA MEDLEMMARS EKONOMISKA INTRESSEN. ATT SVARA PÅ MOTIONER INGÅR I STYRELSENS EGNA ARVODERADE LÖPANDE UPPGIFTER. DÄREMOT ÄR DET EN EKONOMISK BELASTNING FÖR FÖRENINGEN ATT S ÄGNAR SIG ÅT STORA PROJEKT SOM INTE INGÅR I DERAS MANDAT FRÅN MEDLEMMARNA.

"Då bygglovsprocessen inte har med själva byggandet av balkonger att göra anser vi inte att vi har någon informationsskyldighet i detta läget".

(Styrelseledamoten Anna Haraldsson i mail till Stadsbyggnadskontoret i feb 2015 om styrelsens bygglovsansökan å föreningens vägnar för 10 nya balkonger. Medlemmarna informerades överhuvudtaget inte om att de hade sökt detta bygglov). (V-ordf Peter Flemme och S har infört namns nämnannde i protokoll och offentliga handlingar varför denna princip gäller även här)

**Ovanstående citat beskriver i ett nötskal problemen med styrelsens och valberedningens (VB) informationsgivning.** S talar om "skyldighet", liksom i ett motionssvar 2019, och inte om vad som är BRA FÖR FÖRENINGEN i en stor och viktig fråga i föreningen. Det borde vara självklart att det är BRA OCH NÖDVÄNDIGT med ett välinformerat medlemskollektiv, i synnerhet inför stämmobeslut.

VALBEREDNINGENS INFORMATION

**VB lämnade till stämman 2018 ingen förhandsinformation** alls bl a OM DERAS NOMINERING AV TVÅ ICKE-MEDLEMMAR TILL STYRELSEN (!) VARAV EN DESSUTOM INTE BOENDE I FÖRENINGEN. Förslag till förtroendeval till årsstämman 2019 lämnades först vid medlemmarnas ankomst till stämman. Två sålunda föreslagna nya kandidater valde att inte närvara. Förslag till arvodeshöjningar meddelades först när vi kom till punkten på dagordningen, bla en kraftig höjning av VB's egna arvoden. Detta gör det omöjligt för medlemmarna att fatta välinformerade beslut.

**Det är inte styrelsens uppgift att bereda och nominera kandidater till VB.** Styrelsen och VB skall alltid vara separerade. Detta kan man läsa om i VB's egen information på hemsidan.

Se också Michael Carlsson i Hemma i HSB nr 3/2019 "för att den demokratiska principen skall upprätthållas".

**VB skall nominera sina egna kandidater som skall informera och tala för sig själva, oberoende av S.** Trots detta så talade Hans Schiött FÖR STYRELSEN NÄR HAN SJÄLV SOM ORDFÖRANDE NOMINERADE tre medlemmar till ny VB för att "stärka upp för en styrelse för 20-talet" som han sade. S hade kommit fram till att dessa tre "behövdes" i VB eftersom S hade väldigt mycket att göra. Sambandet var inte helt solklart. Schiött nämnde ordet "kompetens" som motivering. Ingen av de på stämman sålunda föreslagna VB-kandidaterna yttrade sig själv. VB's avgående sammankallande och av S på nytt föreslagna Anna Sturestam valde att inte själv närvara. VB redogjorde inte heller för sin verksamhet eller för inkomna nomineringar. (Styrelsen och Peter Flemme har i offentliga handlingar och protokoll infört namns nämnande. Därför gäller denna princip även här).

**Styrelsen hade, liksom VB, inte i förväg informerat medlemmarna om detta sitt förslag till stämman.** Inte heller hade S informerat medlemmarna om att den uppenbarligen anser att om man skall nominera kandidater till VB så skall man göra detta genom S. **DETTA FRAMGÅR INTE HELLER AV STADGARNA DÄR DET TYDLIGT STÅR ATT VALBEREDNINGEN BEREDER OCH FÖRESLÅR PERSONER TILL DE FÖRTROENDEUPPDRAG SOM FÖRENINGSSTÄMMAN SKALL TILLSÄTTA.** Om S förbereder och föreslår kandidater till VB, medlemmarna ovetandes, sätter det mer eller mindre demokratin ur spel. OBS: Schiött talade uttryckligen för Styrelsen.

#### STYRELSENS INFORMATION

**Information riskerar att ställa till det och hindra att enskilda projekt blir genomdrivna.** På årsstämman 2016 hade det så kallade Balkongprojektet (BP) pågått för fullt i tre år sedan augusti 2013. S hade konsekvent under denna tid avvisat eller ignorerat frågor och kommunikation från undertecknad som kontaktperson för en av två grupper av grannar/medlemmar som erinrande mot projektet. S påstod konsekvent att projektet hade varit "tidigare" och "privat" - bägge premisser grovt missledande liksom S's påstående om "mervärde" för föreningen med de nya balkongerna som väsentligen bara skulle innebära kostnader utom för de som skulle få bygga balkonger. Lagstiftaren har beslutat att grannar skall kunna erinra mot och överklaga en bygglovsansökan resp ett beviljat bygglov. Därför skall stora projekt behandlas i demokratisk ordning i en ekonomisk förening INNAN BYGGLOV SÖKS. (Se erinran mot Balkongprojektet den 25 november 2013 på Stadsbyggnadskontoret).

**Tre stämmokrävande projekt med stor betydelse på olika sätt har i Styrelsens förhandsinformation väsentligen saknat detaljerad information** om ekonomi, juridik och grannarnas synpunkter, förutom rena tids- och namngivelser. Den information som har givits inför stämmor har, i varierande grad, innehållit ofullständigheter, vilseledanden och rena felaktigheter samt overifierade påståenden och varit senkommen.

**Den så kallade "utförliga" etc informationens riktighet om lokal 188 och om Balkongprojektet garanteras uppenbarligen juridiskt, enligt S, genom "Kontinuerlig kontakt med vår jurist på HSB" respektive: "vi står i kontakt med HSB jurist och ekonomiska rådgivare som är vara vid liknande fall för att allt skall gå rätt och riktigt till i fall som detta"** (Karin Nyman i mail 2013-07-02, S:s kontaktperson för Balkongprojektet). S framhåller själv en liknande tidigare process i föreningen (lokal 86/2006- ) som underlättande för arbetet med



lokal 188. Anmärkningsvärt är att då gavs en MYCKET OMFATTANDE JURIDISK/EKONOMISK INFORMATION UNDER LÅNG TID som vi, beträffande BP och lokal 188, inte har sett skuggan av liksom att medlemmarna då hade flera möjligheter under lång tid att framföra sina synpunkter.

**Beträffande det så kallade Balkongprojektet skulle medlemmarna tom fatta beslut (extrastämma 2014-04-14) HELT UTAN NÅGON UPPVISAD RITNING**, som ett slags beslut in blanco att kunna bygga balkonger helt enligt BP's egna önskemål: "projektet är nu inne i den fas som handlar om eventuellt bygglov och hade därmed inga färdiga ritningar att visa" (Bornholmsnytt april 2014). DETTA TROTS ATT S's bygglovsansökan den 16 augusti 2013, SJÄLVKLART INNEHÖLL RITNINGAR varav den då senast ingivna var den som var FULLT GÄLLANDE vid stämottillfället i april 2014 (ingiven till Stadsbyggnadskontoret den 2013-11-13). Den flummiga formuleringen om "eventuellt bygglov" döljer det faktum att S fortfarande inte hade informerat medlemmarna om att de *de facto* redan hade sökt bygglovet.

**Styrelsen erbjöds i augusti 2015 att få bygglovsärendet för 10 nya balkonger prövat i stadsbyggnadsnämnden** dock med en negativ rekommendation som grund från stadsbyggnadskontoret då kontoret, liksom Muséet, inte skulle bevilja styrelsens ingivna ritningar med synliga dragstag och fasadkonsoller. Efter ytterligare ett halvår, på våren 2016, hade styrelsen fortfarande inte inkommit med nya ritningar. Handläggaren, som skulle gå i ledighet, behövde veta om komplettering skulle inkomma och ärendet överlämnas till en annan handläggare. Om inte uppmanades styrelsen att återkalla ärendet vilket styrelsen gjorde. Anna Haraldsson meddelade emellertid samtidigt att ärendet skulle fortsätta och att en ny projektgrupp höll på att bildas då den gamla var "trött och sliten efter allt som varit". Hur "trötta och slitna" de erinrande grannarna var efter dessa tre år tog styrelsen uppenbarligen ingen hänsyn till, liksom de, enligt skrivelser, inte gjorde till hur de balkonger som de drev skulle försämra grannarnas boende och ekonomi. BP fortsatte sedan till senhösten 2016 utan att medlemmar eller grannar informerades.

Den av S påstådda informationen i Bornholmsnytt och på hemsidan om lokal 188 och Balkongprojektet har mycket lite med verkligheten att göra.

**FÖRSLAG:** Stämman beslutar att antaga HSB's koder för föreningsstyrning som man har gjort i bla BRF Erikslust som S hänvisar till beträffande lokal 188. Preben Karlsson, som ingår i Erikslusts styrelse, kan säkert intyga kodernas fördelar. I dessa koder finns anvisningar om hur S och VB skall informera och kommunicera med medlemmarna i en HSB-förening. Behovet är mycket stort tvärt emot vad S med sin jurist oargumenterat påstår i motionssvaret 2019.

Skälet till att dessa motioner blir så långa är att information och åsikter bara kan yttras på detta sätt med en S som inte kommunicerar och informerar enligt normala koder.

Någon särskild juristkonsultation behövs inte för att besvara dessa motioner. Att besvara motioner ingår i S's löpande uppgifter. All nödvändig specialkompetens i juridik skall betalas av ägarna till de stora projekten. Här finns all information som krävs för att besvara motioner.

Styrelsen vill med anledning av motionen avge följande svar.

Vad avser de av Håkan Sahlin inlämnade motionerna till stämman har samtliga ärenden som tas upp i dessa behandlats vid ett flertal tillfällen/stämmor och med samma resultat. Styrelsen försöker svara men svaren accepteras aldrig av motionsställaren. Vi kan inte se att situationen har ändrats. Flera av frågorna har röstats om på tidigare stämmor med avslag men återkommer lika fullt i efterföljande mailväxlingar och stämmor.

Styrelsen anser sig härmed ha besvarat motionen och föreslår att föreningsstämman därmed avslår denna.

### 3. Motion om handläggande av stora projekt i föreningen.

Se Michael Carlsson om "den demokratiska principen" i Hemma i HSB nr 3/2019

**Denna motion avser att skapa riktlinjer** att, i likhet med min motion om "policys" till stämman 2019, fastslå att STORA BESLUT OCH BETYDELSEFULLA PROJEKT SKALL FÖRANKRAS I FÖRENINGEN INNAN BYGGLOV ELLER ANNAT SÖKS DVS ATT ALLA MEDLEMMAR FÅR FULLSTÄNDIG INFORMATION OCH GES DE BÄSTA MÖJLIGHETER ATT PÅVERKA UTIFRÅN SINA EGNA FÖRUTSÄTTNINGAR INNAN EVENTUELLT STÄMMOBESLUT. DETTA SKALL SKE GENOM ATT STYRELSEN (S), NÄR DEN FÅR KÄNNEDOM OM T EX EN INGIVEN BYGGLOVSANSÖKAN, UPPMANAR ÄGARNA ATT INFORMERA SINA GRANNAR OCH ÖVRIGA MEDLEMMAR ELLER ATT, NÄR DE FÅR KÄNNEDOM OM PLANER PÅ OMBYGGNING SOM BERÖR GRANNAR OCH MEDLEMMAR, UPPMANA ÄGARNA ATT MOTIONERA TILL STÄMMA FÖR BESLUT ELLER OM TILLSÄTTANDE AV EN ARBETSGRUPP. S SKALL INTE BETUNGAS AV SÅDANA PROJEKT.

**Motionen är i princip densamma som motion nr 1 till stämman 2017** och som S, av oförklarad anledning, hade "svårt att förstå". Desto större anledning att ta upp den igen då mycket tyder på att man ännu inte har "förstått" den. Den saklighet som möjligen kan skönjas i motionssvaret 2017 är felaktig. Balkongprojektet (BP nedan) hade varit fullt pågående under år 2016 och var alltså inte "tidigare" utan ett fullt legitimt ärende för stämman 2017.

**Som undertecknad skrev i motionen kan "liknande frågor uppstå när som helst igen"** vilket nu alltså har skett med två ytterligare stämmokrävande och bygglovskrävande ombyggnadsprojekt. S har stött/medverkat/ varit sökande i bygglovsprocesserna utan att informera medlemmarna och utan medlemmars och fr a grannars medverkan/insyn i framtagandet av projekten som berör dem, direkt eller indirekt. S har därmed inte heller informerat om medlemmars rätt att erinra och överklaga. Styrelseledamoten Anna Haraldsson, kontaktperson för S's bygglovsansökan för tio nya balkonger (BP) kom i en offentlig handling med det anmärkningsvärda påståendet "Då bygglovsprocessen inte har med själva byggandet av balkonger att göra anser vi inte att vi har någon informationsskyldighet i detta läget". (mail till Stadsbyggnadskontoret, feb 2015). Således ingenting om att det skulle vara BRA ELLER SOLIDARISKT att informera framför allt direkt berörda grannar. I informationen någon vecka inför Årsstämman 2017 om lokal 188 skiver S: "Företagets avsikt är att i dialog med Byggnadsnämnden samt föreningen ändra från en bostadsrättslokal till två bostadsrättslägenheter". Någon dialog med föreningen, dvs medlemmarna, hade inte förekommit överhuvudtaget, bara, av vad som framgick, med ordf och vice-ordf. Ärendet gick

aldrig till Stadsbyggnadsnämnden eftersom ingen medlem fick information om bygglovsansökans existens. (V-ordf Peter Flemme och S har infört namns nämning i protokoll och offentliga handlingar varför denna princip gäller även här)

**I augusti 2013 sökte S själv bygglov för tio nya balkonger å föreningens vägnar** och drev det fram till hösten 2016 utan uppdrag från någon stämma och trots att de visste att det fanns medlemmar som var negativa. Medlemmarna gjordes betalningsansvariga. S har därefter konsekvent felaktigt kallat Balkongprojektet för "privat" och "tidigare" med konsekvensen att vägra diskutera saken eller, uttryckt på ett annat sätt, för att slippa en massa tjafs. Information kan ju ställa till det om man vill genomdriva beslut som var S's avsikt på två stämmor under år 2014. Först skulle balkongerna sitta där. SEDAN kunde grannarna få säga vad det tyckte efter vad som antyds i olika skrivningar. Hur "privat" det är att bygga 10 nya balkonger på medlemmarnas gemensamt äga och K-märkta hus kan var och en bedöma själv.

**Vi, några grannar, fick av en ren händelse i november 2013 kännedom om S's bygglovsansökan** och ingav en erinran mot den till Stadsbyggnadskontoret med undertecknad som kontaktperson (offentlig handling). DENNA SKICKADE VI DIREKT TILL S FÖR KÄNNEDOM FÖR ATT VARA TYDLIG MED VÅR INFORMATION. S svarade oss inte utan fortsatte att driva ansökan vidare i tre år utan att någon gång ta kontakt med oss. Den 16 sept 2016, drygt tre år senare, meddelade styrelseledamoten Anna Haraldsson undertecknad att hon ingick i BP som privatperson och att om hon hade något att meddela mig så skulle hon komma att göra det. BP var alltså då fortfarande fullt pågående. Det var första gången sedan bygglovsansökan 2013 som S kommunicerade med oss erinrande grannar/medlemmar i detta ärende. All information under dessa dryga tre år har dessa direkt berörda grannmedlemmar tvingats hämta själva på Stadsbyggnadskontoret och samtidigt blivit beskyllda genom S bla för att "inte ta reda på fakta" och inte vara "solidariska". S har inte besvarat några mail och vägrat ge konkret sakinformation på fullt relevanta och i demokratisk ordning ställda frågor på stämmor med samma felaktiga påståenden om att BP är "privat" och "tidigare". V-ordf Peter Flemme har fört negativt utpekande anteckningar i stämmoprotokoll liksom S har medverkat till på ett häpnadsväckande sätt i kallelse till stämman 2014 med vokabulär som "osolidariskt", "stor bestörtning", "förkastligt" om fullt demokratisk opinionsbildning mot detta "privata" projekt. S har alltså sökt bygglov i föreningens namn åt en, som de kallar, "privat" grupp. Det är enbart v-ordf och någon gång ordf som har talat för denna "privatgrupp" på stämmor - ingen av deltagarna i BP. Anna Haraldsson har aldrig, när hon har varit närvarande, svarat på frågor på stämmor trots vad som felaktigt påstås i motionssvar.

**S, genom Karin Nyman, hade, i en skrivelse till bygglovshandläggaren den 16 december 2013**, haft ett fasligt sjå att bortförklara varför de hade påstått i sin bygglovsansökan att det bara var de tio "fyrona" som saknade balkonger trots att det finns ytterligare flera lägenheter utan balkong i föreningen. Skrivelsen i december 2013 (offentlig handling) innehåller flera märkligheter och rena påhitt förutom ett negativt utpekande av undertecknad personligen. S skickade inte denna skrivelse, som var ett svar på vår erinran, till oss grannar (se vidare nedan).

**Två konkreta förslag med placering och utformning av balkongerna har framtagits av S/BP under denna tid.** Det första var en 2,5 meter lång balkong alldeles intill och snett ovanför grannarna och från vilka man skulle se RAKT IN I VÅRA BOSTÄDER FRÅN NÅGRA METERS HÅLL SNETT OVANIFRÅN MED EN NIVÅSKILLNAD PÅ EN HALVTRAPPA.. S hävdade på extrastämman i april 2014 att "balkongerna på intet sätt

skulle störa grannarna" utan att överhuvudtaget först ha frågat oss OCH UTAN ATT TA HÄNSYN TILL VÅR ERINRAN ETT HALVÅR TIDIGARE. Förslaget bordlades pga bristande information. Bl a visade S INTE NÅGRA RITNINGAR för medlemmarna att ta ställning till på detta "viktiga" projekt som föreningen, enligt S's påstående i kallelsen, "behövde fatta beslut om". Ekonomisk konsekvensbeskrivning saknades helt liksom juridik och grannarnas synpunkter. Verkligheten var naturligtvis att Föreningen INTE ALLS "BEHÖVDE" NÅGRA NYA BALKONGER. Det visade sig sedan på Stadsbyggnadskontoret att S egentligen arbetade för att bygga 4 meter långa balkonger vilket de också hade framviskat på extrastämman (ej i förhandsinformationen). Ett jakande beslut på extrastämman i april hade inneburit ett beslut in blanco att fritt bygga valfria balkonger.

**BYGGLOVSHANDLÄGGAREN FÖRKLARADE FÖR STYRELSELEDAMÖTERNA ANNA HARALDSSON OCH KARIN NYMAN ATT BALKONGERNA SKULLE UTGÖRA EN "BETYDANDE OLÄGENHET" FÖR OSS BERÖRDA GRANNAR VID ETT MÖTE PÅ STADSBYGGNADSKONTORET EN DRYG MÅNAD SENARE, OCH FEM DAGAR INNAN ÅRSSTÄMMAN 2014**

**Det andra förslaget var en 2,5 m lång balkong med alternativ placering** som togs fram på SBK på samma möte. Detta hemlighölls av S på stämman fem dagar senare som i stället meddelade att BP hade tagit "time out" men skulle jobba vidare. Detta andra förslag resulterade i en förnyad reviderad bygglovsansökan från S den 2015-01-19 alltså utan att informera oss erinrande grannar. Någon information hade aldrig givits efter årsstämman av S trots att projektet sålunda fortsatte för fullt i ytterligare två år. AH skrev till bygglovshandläggaren (se ovan): *"Då bygglovsprocessen inte har med själva byggandet av balkonger att göra anser vi inte att vi har någon informationskyldighet i detta läget"*. (mail till SBK feb 2015). Grannarnas synpunkter ignorerades alltså av S som, genom AH, I ETT KORT OCH HELT OUNDERBYGGT TYCKANDE MED HÄNVISNING TILL EN "UNDERSÖKNING" SOM INGEN HADE VARKEN SETT ELLER FÅTT MEDVERKA I, meddelade att den av oss grannar ingivna nya erinran 2015-01-25 (4 A4-sidor med bildbilaga) mot det andra förslaget "inte skulle ha någon som helst inverkan på bygglovsprocessen". AH uttryckte sig dessutom på sätt som kunde vara direkt förolämpande mot oss grannar angående bilder i erinran som enligt AH avsåg att "ge sken av" insynsförhållandena mellan balkongerna åt Köpenhamnsvägen.

**Återstod Muséets krav på nya balkonger på de K-märkta husen.** På årsstämman 2015 hävdade S att det, ett år tidigare kallade, "viktiga" BP som Föreningen "behövde" fatta beslut om, inte var av tillräcklig betydelse för föreningen för att det skulle nämnas i årsredovisningen TROTS ATT DET PÅGICK FÖR FULLT. S vägrade alltså att kommunicera. Hur stor "betydelse" 10 nya balkonger har kan var och en, som sagt, avgöra själv. ARKITEKT ENGAGERADES IGEN FÖR YTTERLIGARE RITNINGAR (knappast beställda av sk "privatpersoner") nu på Ramböll dvs den konsult som ledde den stora husrenoveringen. Den 22 maj 2015, efter Årsstämman, meddelade arkitekten bygglovshandläggaren att *"Nu har föreningen bestämt sig för att köra vidare med balkongerna och jag har därför startat arbetet med konstruktionsritningarna. Min tanke är att ta fram färdiga konstruktionsritningar på balkongerna och skicka med bygglovet för att på så sätt säkerställa att bygglovet söks med rätt lösningar (enligt våra diskussioner)"*. Något beslut om att "köra vidare" hade överhuvudtaget inte fattats på stämman 2015 så var arkitekten hade fått detta ifrån kan man bara gissa. Denna information hemlighölls för de ofrivilligt bygglovssökande grannarna och medlemmarna.

## POSITIVT ÄR ATT SAKFRÅGOR OCH FAKTA BLEV AVGÖRANDE TILL SLUT

**Några månader senare i augusti 2015 meddelade Stadsbyggnadskontoret att de sålunda nyframtagna ritningarna med synliga dragstag och fasadkonsoller inte motsvarade SBK's och Muséets krav.** S/BP erbjöds att få ansökan prövad i Stadsbyggnadsnämnden, dock med en negativ rekommendation. Detta gjorde S inte. På våren 2016 meddelade BP/Styrelsen genom dess kontaktperson AH att några nya ritningar (kallat "KOMPLETTERANDE UPPGIFTER" i motionssvaret till stämman 2018). dessvärre" inte skulle komma att inges inom angiven tid och man därför "tyvärr" återkallade bygglovsansökan då handläggaren skulle gå i ledighet och behövde veta om ärendet skulle lämnas över till en annan handläggare. Haraldsson meddelade att projektgruppen var "trött och sliten efter allt som hade varit". Hur trötta och slitna vi grannar var som tvingats ägna tre år åt detta och med den stora osäkerheten om deras bostadsrätter skulle allvarligt försämrats både ekonomiskt och kvalitetsmässigt ansåg Haraldsson uppenbarligen inte vara relevant. Haraldsson skrev vidare i mars 2016 att projektet "skall fortskrida" och att en ny projektgrupp höll på att framtagas. Intentionerna framgår alltså med all tydlighet. BP LADES ALLTSÅ INTE NED I MARS som S påstår i motionssvaret.

## LOKAL 188

**I årsredovisningen för 2016 står det ingenting om den redan då för 2017 planerade ombyggnationen av lokal 188** vilket hade varit av stor betydelse för grannarna vilket vem som helst har kunnat och kan fortfarande konstatera. Redan sedan hösten 2016 hade S "fört dialog" med "de nya ägarna" enligt information inför stämmobeslutet i maj 2017 och offentliga handlingar. Vad de så kallade "ägarna" eller "företaget" hette eller heter framgick inte i S's information. Bygglovsansökan ingavs i december 2016 med uppgiften att "brf:et var positivt". Medlemmarna hade inte tillfrågats eller informerats. I informationen påstods att den nya ägarna tillträdde i februari 2017. Hur man kan söka bygglov för att bygga om en lokal som man inte har tillträde till är märkligt. Bygglovet erhöles i slutet på mars 2017. Medlemmarna informerades således först efter det att överklagandetiden hade gått ut. Trots det står det alltså i informationen inför stämman att företaget/ägarna har fört en dialog med föreningen under bygglovsansökan. När det gällde ombyggnationen av lokal 86 för tio år sedan, som S särskilt hänvisar till i sin stämmoinformation 2017, gavs mycket utförlig juridisk och ekonomisk information liksom många möjligheter under lång tid för medlemmarna att komma med synpunkter vid flera stämmor under processens gång.

## SAMMANFATTNING

**Flera viktiga frågor är fortfarande obesvarade om fakta, ekonomi, juridik och konsekvenser för grannar och förening.** Detta är viktigt för framtida stora frågor i föreningen. Att som i årsberättelsen, om lokal 118, påstå att S har har "låtit" medlemmarna "säga sitt" på EN (!) stämma är ett oacceptabelt sätt att förhålla sig till medlemmarnas röster som omöjligt kan "säga sitt" vid ETT ENDA (!) stämmotillfälle med eller utan den information som givits. OM NÅGON ENDA BERÖRD MEDLEM ÄR NEGATIV VID STÄMMAN SKALL DETTA DESSUTOM DIREKT PÅVERKA STÄMMOPROCEDUREN OCH ÄRENDET TAS VIDARE TILL HYRESNÄMNDEN. S's uppmaning att till "samtliga som närvarar att komma väl förberedda för denna behandling" har ingenting med verkligheten att göra med det givna informationsunderlaget. Här finns också implicit problemet att ALLA medlemmar av egna skäl inte KAN förväntas komma på EN (!) stämma. Påståendet att bygglovet har tagits fram "lagenligt" är förbluffande. Hur

skulle det annars ha gått till?

**Styrelsen agerade på samma sätt beträffande BP under åren 2013-2016.** Under dessa år kontaktade de alltså ALDRIG oss erinrande grannar. Allt som borde ha varit en demokratisk dialog I FÖRENINGEN ansåg S i stället dessutom skulle belasta det allmänna dvs Stadsbyggnadskontoret som, aldrig hade sett något liknande tidigare. **DETTA PÅPEKADE VI GRANNAR FLERA GÅNGER FÖR EN IGNORERANDE S.** Bra är emellertid att S klagade redan i december 2013 i sin skrivelse till SBK (se ovan) som de alltså INTE skickade till oss grannar, att de planerade nya balkongernas ändamål var att bli två styrelseledamöter skulle "få göra sin fulla investering". Ett mycket förbryllande påstående som antyder något slags okänt löfte som skulle medfölja köp av dessa fyror men klargör samtidigt att BP handlade om ekonomi. Grannarnas ekonomi som följd av de föreslagna balkongerna enligt erinran ignorerades av vad som framgår. Dessa styrelseledamöter m fl syftade också till att, enligt skrivelsen, med de nya balkongerna "känna sig likvärdiga med övriga medlemmar i föreningen enligt likarättsprincipen". Att flera medlemmar fortfarande skulle vara utan balkonger - trots "likarättsprincipen"- var en uppenbarligen ovidkommande detalj som glömdes bort eller inte togs hänsyn till. Skrivelsen i dec 2013 innehåller dessutom en mängd andra märkligheter, rena felaktigheter (bland annat en gammal bild från år 2005 på undertecknads balkong med växter och markiser som var borttagna för länge sedan som något slags bevis på att skuggning av ljus och insyn inte skulle betyda något för undertecknad) samt ett negativt och osakligt utpekande av undertecknad i denna offentliga handling.

**FÖRSLAG: STORA PROJEKT I FÖRENINGEN SKALL HANDLÄGGAS ENLIGT PRINCIPEN FÖRST GODKÄNNANDE AV STÄMMA EFTER FULLSTÄNDIG OCH DEMOKRATISK UTREDNING I FÖRENINGEN SÅ ATT ALLA MEDLEMMAR GES DE BÄSTA MÖJLIGHETER ATT PÅVERKA UTIFRÅN SINA EGNA FÖRUTSÄTTNINGAR, DÄREFTER EVENTUELL BYGGLOVSANSÖKAN ELLER ANNAN ANSÖKAN MED TYDLIGT ANGIVANDE AV ATT PROJEKTEN INTE SKALL BETUNGA STYRELSEN I DESS ORDINARIE ARBETE FÖR FÖRENINGEN. DETTA ENLIGT LAG OCH STADGAR SOM REGLERAR STYRELSEN BEFOGENHETER I FRÅGOR SOM DESSA .** Styrelsen får inte besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till-, eller ombyggnader av sådan egendom. §46 i nya stadgarna vilket vi erinrande grannar framhöll redan i vår erinran (SBK 2013-11-25). Se också dåvarande S's information till årsstämman 30 maj 2005: "Nästa steg är att söka bygglov men innan dess behövs stämmans godkännande". Dvs behandling i föreningen INNAN bygglov.

Malmö den 29 februari 2020

Håkan Sahlin

Igh 18

Styrelsen vill med anledning av av motionen avge följande svar.

Vad avser de av Håkan Sahlin inlämnade motionerna till stämman har samtliga ärenden som tas upp i dessa behandlats vid ett flertal tillfällen/stämmor och med samma resultat. Styrelsen försöker svara men svaren accepteras aldrig av motionsställaren. Vi kan inte se att situationen har ändrats. Flera av frågorna har röstats om på tidigare stämmor med avslag men återkommer lika fullt i efterföljande mailväxlingar och stämmor.

Styrelsen anser sig härmed ha besvarat motionen och föreslår att föreningsstämman därmed avslår denna.

#### 4. Motion om åtgärder mot fel vid föreningsstämmor

Se Michael Carlsson om "den demokratiska principen" i Hemma i HSB nr 3/2019

**Motionen är i princip densamma som motion nr 9 till Årsstämman 2019 om fel vid föreningsstämmor m m.** Styrelsen (S) svarar: "Styrelsen är medveten om de regler som finns för föreningsstämman och genom att ha en jurist närvarande på föreningsstämman ser styrelsen till att dessa regler efterföljs". Av de så kallade "utförliga och noggranna svar i flera omgångar" som S och dess jurist i Bornholmsnytt och i mail och brev påstår sig ha meddelat mig framgår ingenting i sak om vad man tänker göra åt problemen. Dessa "utförliga och noggranna svar i flera omgångar" i Bornholmsnytt blev sedan i motionssvaret i stället "svar på vissa av mailen".

**I ett motionssvar till årsstämman 2018 skriver S att styrelsen har anlitat jurist på HSB Malmö för bl a avtalskrivning.** Föreningen anser därmed att där inte har begåtts några fel vid ombildningen av lokal nr 188 till bostäder" och att "Föreningen har inför föreningsstämman den 30 maj 2017 lämnat ut ett informationsblad till medlemmarna. Denna information har gått igenom av jurist på HSB Malmö". Balkongprojektets kontaktperson styrelsemedlemmen Karin Nyman skriver i mail den 2 juli 2013: "vi står i kontakt med HSB jurist och ekonomiska rådgivare som är vara vid liknande fall för att allt skall gå rätt och riktigt till i fall som detta".

**Ingen, inte ens en jurist från HSB Malmö är en säkerhet för någonting.** Det är naivt att framställa det så. Problemen fortsatte 2019, inte minst informationsproblemet vilket undertecknad har beskrivit i flera anslag på informationstavlan.

**Mailsvaren innehåller ingenting om vad man tänker göra åt de i specificerade fel som har förekommit** i samband med stämmorna. Den påstådda "mängden" frågor från u-tecknad beror på att S helt enkelt inte svarar. Efter över 10 mail fick jag ett i sak oargumenterat "nej" som svar på frågan om medlemmarna kunde använda informationstavlorna till gemensam information som var avsikten med min motion. Trots det negativa svaret har gemensam information förekommit på tavlorna därefter. Som svar på frågan vem som var ägare till lokal 118 fick jag, efter flera mail, veta att namnet finns på postboxen. Detta är ett par exempel. Svaren kräver naturligtvis inte någon som helst kvalificerad juristkompetens.

**Avsikten med denna motion är att medlemmarna skall få veta vad S gör åt problem som fortsatte på årsstämman 2019.**

**FÖRSLAG:** S presenterar åtgärder för att försäkra medlemmarna om korrekta stämmoprocedurer. Att ha styrelsens egen jurist närvarande är inte en sådan åtgärd

Styrelsen vill med anledning av motionen avge följande svar.

Vad avser de av Håkan Sahlin inlämnade motionerna till stämman har samtliga ärenden som tas upp i dessa behandlats vid ett flertal tillfällen/stämmor och med samma resultat. Styrelsen försöker svara men svaren accepteras aldrig av motionsställaren. Vi kan inte se att situationen har ändrats. Flera av frågorna har röstats om på tidigare stämmor med avslag men återkommer lika fullt i efterföljande mailväxlingar och stämmor. Styrelsen anser sig härmed ha besvarat motionen och föreslår att föreningsstämman därmed avslår denna.



5. Motion om det så kallade Balkongprojektets (BP) kostnader.

*" Om det är någonting du inte förstår med föreningens ekonomi - fråga snarare än att förutsätta att allt är i sin ordning" (Michael Carlsson, VD HSB-Malmö, Hemma i HSB 1/2018)*

**På årsstämman 2019 ställde medlemmen Peter Sturestam en fråga om en kostnadspost i Årsredovisningen.** Hans Schiött hade ett färdigt svar med hisnande siffror som Schiött påstod att undertecknad var ansvarig för. Peter Flemme har sedan protokollfört att undertecknad skulle ha yrkat på en redovisning av "min del" av kostnaderna. **DETTA TROTS** att jag redan på stämman framhöll **ATT JAG INTE ALLS HAR DEL I DE FANTASIKOSTNADER SOM SCHIÖTT NÄMNDE** OCH det absurda i att en medlem som, i fullt demokratisk ordning skriver fullt legitima och sakligt motiverade motioner och mailfrågor till styrelsen om stora och stämmokrävande projekt i föreningen som Balkongprojektet (BP) skulle vara ansvarig för dessa kostnader. **ALLA JURISTKONSULTATIONER SKALL SJÄLVKLART BETALAS AV DE PROJEKTANSVARIGA.** Hsb-juristen tar inte uppdrag från enskilda medlemmar eller så kallade "privatpersoner", bara från förtroendevalda. Styrelsen skall kunna svara själv på alla motioner och mailsvar med denna juristrådgivning som grund. Mitt "yrkande" ledde inte till något beslut och skall därför inte heller protokollföras. Någon redovisning av dessa påstådda kostnader enligt protokollet och mitt "yrkande" har inte heller uppvisats. (Styrelsen och Peter Flemme har i offentliga handlingar och protokoll infört namns nämnande. Därför gäller denna princip även här).

**Något färdigt svar med siffror hade Schiött däremot inte på undertecknads fråga** om hur mycket styrelsen har fakturerat för sitt, av allt att döma, omfattande och fleråriga arbete för det så kallade "privata" BP.

**Till Årsstämman 2019 skulle revisorerna inkomma med "ytterligare granskning av balkongprojektets kostnader för föreningen"** enligt beslut 2018. Svaret innehöll bla samma felaktiga så kallade "förtydligande" som finns i styrelsens juristarvoderade motionssvar till stämman 2018 dvs "att efter att stadsbyggnadsnämnden har kontaktat styrelsen och uppgivit att BP inte själva kan ansöka om bygglov, så har även styrelseordförande Hans Schiött skrivit under ansökan. Senare har även stadsbyggnadsnämnden på grund av ansökan om bygglov begärt in kompletterande uppgifter med påföljd att ansökan kan avvisas om inte uppgifterna inkommer. Då några uppgifter inte har kommit in till stadsbyggnadsnämnden har ansökan avvisats och balkongprojektet lagts ner i maj 2016". Eftersom ansökan **INTE** gick vidare till Stadsbyggnadsnämnden utgick inte heller någon kostnad för själva bygglovsansökan **EFTERSOM S/BP SJÄLV ÅTERKALLADE BYGGLOVSANSÖKAN.** Stämman fick inga svar på redan ställda frågor från undertecknad om specifika **ÖVRIGA** kostnader för Balkongprojektet. Dessa kostnader har med all sannolikhet inte varit försumbara. Detta, liksom mycket annat i samband med stämman, har undertecknad kommenterat på föreningens anslagstavla. Kommentarer har regelmässigt stulits/tagits bort. Styrelsen har, trots påpekanden, inte reagerat på detta demokratiproblem.

**Schiött har INTE skrivit under någon bygglovsansökan för det "privata" BP utan I**

STÄLLET den 16 augusti 2013 skrivit under en ansökan å föreningens vägnar dvs gjort medlemmarna betalningsansvariga. Han har inte skrivit under ansökningen för ombyggnationen av lokal 188 eller dito för delningen av lgh 18 heller. Självklart kan alla dessa söka bygglov själva som vem som helst kan göra. Den därpå följande extremt summariska beskrivningen i motionssvaret av BP's vidare öden under tre år är likaså väsentligen felaktig och missvisande.

**Att S skulle ha använt sig av den kostnadsfria juridiska medlemsrådgivningen för BP är helt uteslutet av självklara skäl** då ett projekt som BP kräver en kvalificerad jurist. Förtroendevalda kan få kvalificerad juridisk hjälp mot betalning. Stellan Håkansson sade sig kanske ha fått någon fråga om BP. Att S för detta balkongprojekt skulle ha använt någon annan än Stellan Håkansson (SH) är förvånande. Vem den jurist som Styrelsen/styrelseledamoten Karin Nyman syftar på med "vi står i kontakt med HSB jurist och ekonomiska rådgivare som är vara vid liknande fall för att allt skall gå rätt och riktigt till i fall som detta" (mail den 22 juli 2013) visste ingen på stämman. Hur många HSB-jurister finns det i Malmö som inte känner varandra? Dessa tjänster är inte gratis. Även den fråga som SH sade sig har fått för BP måste han rimligtvis ha fakturerat.

**I kallelsen till Årsstämman 2014 kan medlemmarna läsa att styrelsen/balkonggruppen bifogar "ritningar på det förslag av nybyggnation för balkonger som tagits fram för vår räkning i samråd med beslutande instanser i Malmö kommun"** och tillfogar att: "Vi vill samtidigt vara tydliga med att det är yrkesverksamma fackmän som producerat ritningarna efter kända gällande regler". Eftersom styrelsen uppenbarligen är ansvarig för bygglovsprocessen följer att "vi" syftar på styrelsen som sökte bygglovet i föreningens namn och drev det på Stadsbyggnadskontoret (SBK) och på stämmor. Styrelsens kontaktperson Anna Haraldsson klargör sin uppfattning i mail till SBK att "bygglovsprocessen inte har med själva byggandet av balkonger att göra". De ritningar som nämns i kallelsen ovan blev aldrig föremål för diskussion då BP drog tillbaka frågan GENOM SIN PERMANENTE TALESPERSON V-ORDF PETER FLEMME när vi kom till den punkten på dagordningen. Då hade redan alla fullmakter lämnats in och hållits en lång diskussion om slutna omröstning på underteknads initiativ, uppenbarligen helt i onödan. INFORMATION OM ATT BP SKULLE DRAS TILLBAKA SKULLE HA LÄMNATS REDAN I REGISTRERINGEN ELLER INNAN STÄMMAN NÄR S BESTÄMT SIG FÖR DETTA. DET HADE BESPARAT ERINRANDE GRANNAR MYCKET ONÖDIGT ARBETE.

**Styrelsen/BP har under åren 2014 och 2015 tagit fram flera ytterligare ritningar** till sin ansökan med alternativa placeringar och utformningar av de tilltänkta balkongerna. utan att informera grannar eller medlemmar i Bornholmsnytt eller på hemsidan.

**Den 22 maj 2015, efter Årsstämman meddelade arkitekten på Ramböll bygglovshandläggaren** att: "Nu har föreningen bestämt sig för att köra vidare med balkongerna och jag har därför startat arbetet med konstruktionsritningarna. Min tanke är att ta fram färdiga konstruktionsritningar på balkongerna och skicka med bygglovet för att på så sätt säkerställa att bygglovet söks med rätt lösningar (enligt våra diskussioner)". Något beslut om att "köra vidare med balkongerna" hade överhuvudtaget inte fattats på stämman 2015 och medlemmarna informerades inte.

LYCKLIGTVIS BLEV SAKFRÅGORNA OCH FAKTA AVGÖRANDE TILL SLUT

**I augusti 2015, tre månader senare, meddelade SBK att de då nyframtagna ritningarna**

**med synliga dragstap och fasadkonsoller inte motsvarade SBK's och Muséets krav.**

S/BP erbjöds att få ansökan prövad i Stadsbyggnadsnämnden, dock med en negativ rekommendation. Detta gjorde S inte. Ett halvår senare på våren 2016 hade S/BP fortfarande inte inkommit med reviderade ritningar. Handläggaren skulle gå i ledighet och behövde dessförinnan veta om ärendet skulle överlämnas till en annan handläggare. Styrelsen meddelade genom dess kontaktperson Anna Haraldsson att några nya ritningar dessvärre inte skulle komma att inges och att man därför tyvärr måste återkalla bygglovsansökan. Eftersom ansökan aldrig prövades i stadsbyggnadsnämnden utgick alltså ingen kostnad för själva ansökan. Dock skulle projektet "fortskrida" och en ny projektgrupp höll på att bildas. **DET HAR INTE FRAMGÅTT OM YTTERLIGARE RITNINGAR ÄR FRAMTAGNA.** Haraldsson meddelade att hon och gruppen var "trött och sliten efter allt som varit". Hur "trötta och slitna" vi grannar var, som tvingats ägna tre år åt detta och med **STOR ORO** om huruvida våra bostadsrätter skulle allvarligt försämrats kvalitetsmässigt och ekonomiskt, ansåg Haraldsson och S uppenbarligen inte vara relevant. BP lades alltså inte ned i mars som S påstår i motionssvaret.

**Frågor om specifika kostnader för BP, som undertecknad har ställt, är fortfarande obesvarade.** Vem har betalat för ritningarna, konsulten, undersökningen av husväggen och som sagt Styrelsens arbete? HSBs jurister eller ekonomiska rådgivare tar inte uppdrag från "privatpersoner" i föreningen, att projektledaren Ramböll skulle göra det utan S medverkan förefaller osannolikt.

**Förslag:** S eller revisorerna uppvisar en detaljerad redovisning för BP's olika specifika kostnader som ovan.

Malmö den 29 februari 2020

Håkan Sahlin

lgh 18

Styrelsen vill med anledning av motionen avge följande svar.

Vad avser de av Håkan Sahlin inlämnade motionerna till stämman har samtliga ärenden som tas upp i dessa behandlats vid ett flertal tillfällen/stämmor och med samma resultat. Styrelsen försöker svara men svaren accepteras aldrig av motionsställaren. Vi kan inte se att situationen har ändrats. Flera av frågorna har röstats om på tidigare stämmor med avslag men återkommer lika fullt i efterföljande mailväxlingar och stämmor.

Styrelsen anser sig härmed ha besvarat motionen och föreslår att föreningsstämman därmed avslår denna.

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.



Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.