



ÅRSREDOVISNING

OCH VERKSAMHETSPLANERING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
LAGMANNEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Lagmannen i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 29 juni 2020 kl 18:30.

Registreringen startar 17:30

Lokal: Europaporten, Stadiongatan

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleant/er
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses som valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Inkomna motioner
25. Föreningsstämmans avslutande



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 746000-5841

HSB Brf Lagmannen

VERKSAMHETSPLAN

2020 - 2024



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Verksamhetsplan	1
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflöde	14
Noter	15
Revisionsberättelse	23
Borgmästaregården i Malmö Ekonomisk Förening	25
Motioner	26
Styrelsens svar på inkomna motioner	28

VERKSAMHETSPLAN

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening kan äga alla fastigheter och marken de står på, alternativt äga fastigheterna men inneha marken med tomträtt. Brf Lagmannen i Malmö innehar marken med tomträtt.

Som bostadsrättsinnehavare äger du inte lägenheten du bor i – du har besittningsrätten. Det innebär att du har rätt att bo i lägenheten, på obegränsad tid, om du följer föreningens ordningsföreskrifter och stadgar. Som bostadsrättsinnehavare har du ett särskilt ansvar för lägenheten du bor i: du ska bevara den i, som det heter, ”sundhet, ordning och skick”.

Det unika med bostadsrätten är att man gemensamt äger, bestämmer och tar ansvar för hela boendemiljön. Därför har du också ett ansvar för fastighetens utrymmen – både ute och inne – som ni medlemmar gemensamt förfogar över. Det ligger med andra ord i allas intresse att hålla nere kostnader för drift och underhåll.

FRAMTIDSPLANERING OCH AVGIFTSFÖRÄNDRINGAR

Styrelsen för Brf Lagmannen har valt att ge utökad information om föreningens ekonomi. I samband med budget och prognosarbetet under hösten 2019 har olika alternativ simulerats i en femårskalkyl.

I tabell nedan redogörs för underhållsåtgärder/investeringar som finns inplanerat enligt föreningens underhållsplan för de kommande 10 åren, underhållsplanen revideras årligen. Nuvarande underhållsplan är upprättad av Robert Andersson, HSB Malmö 20191106.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2020	Planerat 2021	Planerat 2022	Planerat 2023	Planerat 2024	2025-2031
Mark						
Fasader*	X					X
Fönster/ Dörrar			X			
Tak						X
Invändigt						X
VVS						X
Ei						X
Entrépartier och dörrar			X			
Hissar						
Tvätt- och köksutrustning				X		

FINANSIERING

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Beräknad kostnad i tkr	Finansieras med egna medel i tkr	Finansieras med nya lån i tkr
2020	Fasader *	26 110	26 110	
2021	Inget större underhåll planerat	-	-	
2022	Entrépartier och fönster	6 920	6 920	
2023	Tvättutrustning	2 560	2 560	
2024	Inget större underhåll planerat	-	-	

* Fasadprojekt påbörjades under 2019 men redovisas här under 2020.

Till och med 2019-12-31 är 4,6 Mkr utbetalt.

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Femårskalkylen visar att avgifterna måste förändras (se nedan) för att hantera kommande underhållsåtgärder/investeringar bland annat på grund av ökade avskrivningskostnader för föreningen. Nuvarande driftskostnader är uppräknade med 2-3% årligen.

Planerade avgiftsförändringar under de kommande fem åren

Dessa avgiftsförändringar ska ses som riktmärke med de i dag kända faktorer för föreningens ekonomi.

	2020	2021	2022	2023	2024
Avgiftsförändring	3%	2%	2%	2%	2%
Genomsnittlig avgift kr/m²	690	704	718	732	747

Nyckeltal för föreningen

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Genomsnittlig årsavgift/kvm	678	652	652	639	627
Lån kr/kvm	3 391	2 908	2 417	941	965
Räntekostnad kr/kvm	35	29	21	16	25
Kassalikviditet exkl lån som förfaller till betalning inom ett år*	461%	295%	137%	128%	150%
Soliditet	32%	34%	34%	53%	50%
Räntekänslighet**	4,6	4,1	3,5	1,3	1,4

* Detta nyckeltal anger företagets betalningsförmåga på kort sikt. Om kassalikviditeten är 100 procent eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas omedelbart.

Under 2019 har ändring skett avseende redovisningssätt av lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen. Dessa redovisas fr o m 2019-12-31 som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. I detta nyckeltal är dessa poster eliminerade.

** Detta nyckeltal ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Tumregeln blir i all sin enkelhet: **Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 20 = mycket illa!**

Årsredovisning för

HSB Bostadsrättsförening Lagmannen i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Lagmannen 3, Länsmannen 1-3, Rådmannen 1-2 och Rådmannen 4 vilka innehåller 490 st lägenheter och 8 st lokaler. I fastigheten finns 10 bostadshus med tillsammans 31 trapphus med adresserna Annebergsgatan och Lagmansgatan. Föreningens byggnader färdigställdes år 1964/1965 och dessa innehas med tomträtt av föreningen.

Antal p-platser som hyrs ut uppgick vid årets utgång till 266 st.

Föreningens 490 st bostäder fördelar sig enligt följande:

21 st	1 r o k
149 st	2 r o k
87 st	3 r o k
183 st	4 r o k
50 st	5 r o k

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Total lägenhetsyta 41 858 kvm samt total lokalyta 508 kvm.

Medellägenhetsyta är 85,5 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2019 på Europaporten, Stadiongatan 25. Närvarande var 143 personer varav 113 var röstberättigade medlemmar.

Extrastämma

Extrastämma angående ett eventuellt utköp av tomträtt hölls den 9 december 2019 på Europaporten. Närvarande var 197 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att inte friköpa tomträtten. 40 medlemmar röstade för friköp och 144 röstade mot friköp.

Väsentliga händelser under året

- Stamrenoveringen blev klar under året
- Fasadrenoveringen inleddes under hösten

Styrelsen under verksamhetsåret

Uppdrag/funktion	Namn	Mandatperiod
Ordförande	Peter Smolek	2020
Ledamot	Ingela Filling	2021
Sekreterare	Lars Knutsson	2020
Ledamot	Peter Jönsson	2021
Utsedd av HSB	Stellan Håkansson	tom sept 2019
Utsedd av HSB	Daniel Olsson	from okt 2019
Suppleant	Asta Salmberg	2021
Suppleant	Lennart Lundgren	2020
Suppleant	Eva Miraglia	2021

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Smolek och Lars Knutsson samt suppleanten Lennart Lundgren.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Firma tecknas av styrelsen samt två i förening av Peter Smolek, Lars Knutsson, Peter Jönsson och Ingela Filling (ersatte Eva Miraglia den 20 maj 2019)

Revisorer

Revisorer har varit Maiken Hansson och Peter Perulf samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Zorica Sköldesten har varit revisorssuppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Kent Olsson, Viktor Fermischek och Albana Shahini. Kent Olsson var valberedningens ordförande.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Peter Smolek och Lars Knutsson samt ersättare Peter Jönsson och Eva Miraglia har varit representanter i HSB Malmö Fullmäktig.

Förvaltare

Har varit Fredrik Limås.

Ombyggnad och underhållsplan

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 18 oktober 2019. Vid besiktningen granskades det pågående arbetet med fasaderna.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Planerade större åtgärder de närmsta åren är justering av fönster. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Årets löpande underhåll

För skötsel av utemiljön anlätades personal från den ekonomiska föreningen.

Ekonomi

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från den 1 januari 2020. Kvadratmeterpriset var i genomsnitt **678** kr per kvadratmeter och år.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 143 Mkr.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Styrelsen har tecknat avtal om HSB:s tilläggstjänst Utökad finansiell rådgivning och ambitionen är att sätta en strategi för de kommande åren.

Utökad finansiell rådgivning syftar till att fastställa om det finns omedelbara åtgärder som kan vidtas i syfte att sänka föreningens kostnader och att anpassa risknivån utifrån föreningens ekonomi och framtid. Materialet syftar till att upprätthålla ett professionellt förhållningssätt till finansiell riskhantering.

Tjänsten innefattar en omfattande rapport med teori, analys, förslag på åtgärder, långsiktig plan utifrån riskprofil, övriga rekommendationer och en mall som kan användas till att utarbeta en skräddarsydd finanspolicy för föreningen.

Extrastämma

Extrastämma angående ett eventuellt friköp av tomträtt hölls den 9 december 2019 på Europaporten.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Under hösten 2019 har Stellan Håkansson och Eva Miraglia lämnat styrelsen. Daniel Olsson efterträder Stellan Håkansson som HSB-representant i styrelsen.

Väsentliga avtal

- Tomträtt Malmö kommun
- Digital-TV Sydantenn
- Bredband Ownit
- Avfallshantering Ohlssons
- Förvaltningsavtal HSB Malmö
- Driftsövervakning Siemens

Avsägelse lägenheter

Har inte förekommit under verksamhetsåret.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Stamrening som påbörjades under år 2016 har avslutats under året.

Samverkan mellan HSB-föreningarna på Borgmästaregården

Bostadsrättsföreningarna Domaren, Lagmannen och Notarien bildade tillsammans HSB Borgmästaregården i Malmö ekonomisk förening (EF) med start den 1 januari 2008. All personal flyttades över till den ekonomiska föreningen vid detta tillfälle. Vår förening representeras av Peter Smolek och Lars Knutsson.

Samordningen har inneburit en besparing på flera plan för den enskilda föreningen. En effekt är fritidsförvaltningen där våra olika lokaler kan samordnas. Fastighetsförvaltare i den ekonomiska föreningen är Fredrik Limås som har det övergripande ansvaret för drift och underhåll.

Brf Lagmannen har under år 2019, i likhet med år 2018, betalat 2 730 732 kr till den ekonomiska föreningen. Beloppet är föreningens andel i den gemensamma debiteringen som avtalats mellan Brf Domaren och Brf Notarien. Den ekonomiska föreningen strävar efter ett nollresultat. Resultatet för år 2019 blev negativt men resultatet ska balansera över tiden.

Under året har Brf Anneberg anlitat EF:s personal för fastighetsförvaltning.

Studie- och fritidsverksamhet

Ingela Filling (ersatte Eva Miraglia i maj) har varit studieorganisatör i vår förening. Meddelande om fritidsaktiviteterna anslås kontinuerligt i de elektroniska anslagstavlor.

En fritidskommitté med representanter från de olika föreningar som ingår i den ekonomiska föreningen finns. Detta har inneburit ett bredare aktivitetsutbud.

Återkommande aktiviteter och cirklar under året har varit: canasta, boule, bridge, dart, vävklubb, bokcafé samt konstutställningar och bingo i samarbete med PRO Borgmästaren.

Den uppskattade och återkommande gårdsfesten hölls i augusti. En nyhet för verksamhetsåret är att det i september arrangerades en gemensam loppis tillsammans med Domaren och Notarien.

Under verksamhetsåret har shoppingresa till Tyskland arrangerats.

Det finns ett för EF gemensamt gym som kan utnyttjas för 450 kr per år.

Styrelseledamöterna och suppleanterna har under året deltagit i utbildningar, seminarier och konferenser enligt följande:

- HSB Malmö årsstämma
- HSB ordförandekonferens

IMD

Individuell mätning och debitering (IMD) innebär att el, gas eller vatten inte ingår i hyran (årsavgiften) utan debiteras efter respektive lägenhets förbrukning. Enligt en dom av Högsta förvaltningsdomstolen från den 3 december 2019 ska el, vatten och andra nyttigheter som debiteras efter individuell mätning faktureras med moms. Om det är möjligt ska moms debiteras redan från januari 2020.

Medlemsinformation

Vid årets slut var medlemsantalet 660 st.

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

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 42 st.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	31 200	29 924	29 595	29 279	28 878
Rörelsens kostnader	-25 819	-22 373	-21 663	-21 135	-22 571
Finansiella poster, netto	-1 450	-1 220	-834	-630	-1 013
Årets resultat	3 932	6 332	7 097	7 514	5 294
Likvida medel & fin placeringar	32 425	13 318	15 810	7 328	6 547
Skulder till kreditinstitut	143 644	123 219	102 400	39 400	40 400
Fond för yttre underhåll	16 715	16 545	16 522	16 595	16 345
Balansomslutning	221 062	194 892	175 649	99 660	91 408
Fastigheternas taxeringsvärde	597 000	522 752	522 752	522 752	403 661
Soliditet %	32	34	34	53	50
Räntekostnad kr/kvm	35	29	21	16	25
Låneskuld kr/kvm	3 391	2 908	2 417	941	965
Avgift kr/kvm	678	652	652	639	627

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 195 785	16 544 507	39 419 302	6 332 041	66 491 635
Avsättning år 2019 yttre fond		1 159 000	-1 159 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-988 904	988 904		0
Disposition av föregående års resultat:			6 332 041	-6 332 041	0
Årets resultat				3 931 523	3 931 523
Belopp vid årets utgång	4 195 785	16 714 603	45 581 247	3 931 523	70 423 158

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	45 581 247
årets vinst	3 931 523
	49 512 770

disponeras så att	
i ny räkning överföres	49 512 770
	49 512 770

Styrelsens slutord

Det har blivit dags att summera verksamhetsår 2019. På det stora hela har det varit ett bra år för Lagmannen. Stamrenoveringen har slutförts under december. Ett projekt som i stort sett varit pågående i lite mer än fyra år. För styrelsen och EF har det under stora delar varit ganska påfrestande. Det är mycket det ska hållas koll på och många beslut som måste fattas under ett så här omfattande projekt. Så det är skönt att det äntligen är klart. Självklart har det även inneburit en del påfrestningar för er medlemmar också, men nu är det över.

Dock måste vi nämna att det finns en del som inte ingick i avtalet med avloppsentreprenören som ska åtgärdas. I avtalet ingick även besiktning av avlopp utanför fastigheterna till kommunens anslutningspunkter. Däremot ingick inte eventuella åtgärder. Dessa ska åtgärdas under vinter/vår. Ett arbete som inte kommer att störa oss i någon nämnvärd omfattning. Nämnas kan att vi är mycket nöjda med samtliga inblandade entreprenörer förutom en. Där denna misslyckades har dock övriga entreprenörer tagit sitt ansvar och samtliga delar är åtgärdade enligt avtal och detta utan ekonomisk skada för vår förening.

Lite trist var att vi inte kan hämta oss från detta stora projekt förrän vi var tvingade att åter starta ett stort projekt, fasadrenovering. Ett arbete som är besvärande för alla medlemmar det också, men på ett annat vis. Entreprenörerna behöver inte tillträde till våra lägenheter, men det både väsnas och dammar ner. Tack och lov berör det inte alla under hela tiden. Fram till skrivande stund har allt flutit på bra och vi har ännu inte behövt ha några stillestånd på grund av vädret och tidplanen ligger i fas. Även i denna entreprenad är vi så här långt mycket nöjda med vårt val av entreprenad. De är mycket duktiga och kompetenta.

Vi vill även nämna lite om vår traditionsenliga gårdsfest. Styrelsens uppfattning är att det är ett uppskattat evenemang. Över åren har deltagarantalet varit ganska konstant och vi tycker att det är en tradition att hålla fast vid. Den stora skillnaden från då vi startade upp, är att barnantalet ökat, vilket vi tycker är trevligt. Självklart hänger detta ihop med att fler barn flyttat in i föreningen och det är bra. En ökad spridning vad gäller ålder är bra för föreningen och ger mer liv. Vad styrelsen nu funderar över, är vad vi eventuellt kan utveckla, för att öka antalet deltagare. Samtliga boende är trots allt med och betalar.

Slutligen vill styrelsen tacka alla medlemmar för det gångna året och för det förtroende ni ger oss. Vi vill även ge en stor eloge till EFs personal som gör ett utmärkt arbete och gör allt de kan för att vår boendemiljö ska vara fin och trivsamt.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	29 127 559	28 039 810
Övriga intäkter	3	2 072 767	1 884 546
		31 200 326	29 924 356
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 689 118	-1 433 283
Planerat underhåll	5	-988 904	-1 188 016
Fastighetsavgift/skatt		-677 838	-662 650
Driftskostnader	6	-14 720 551	-15 310 247
Övriga kostnader	7	-1 100 952	-1 044 998
Personalkostnader	8	-308 804	-305 699
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 332 815	-2 427 754
		-25 818 982	-22 372 647
Rörelseresultat		5 381 344	7 551 709
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 292	11 791
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 479 114	-1 231 459
		-1 449 822	-1 219 668
Årets resultat		3 931 523	6 332 041

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	181 610 416	77 168 923
Pågående nyanläggningar och förskott	10	4 406 708	101 987 916
		186 017 124	179 156 839

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	11	153 500	153 700
Andra långfristiga fordringar	12	285 600	321 300
		439 100	475 000
Summa anläggningstillgångar		186 456 224	179 631 839

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		120	0
Avgifts- och hyresfordringar		3 831	5 296
Avräkningskonto HSB Malmö		19 425 078	13 318 292
Övriga fordringar	13	24 973	32 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 810 088	1 903 976
		22 264 090	15 259 948

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	15	13 000 000	0
		13 000 000	0

Summa omsättningstillgångar **35 264 090** **15 259 948**

SUMMA TILLGÅNGAR **221 720 314** **194 891 787**

HSB Brf Lagmannen i Malmö

Org.nr 746000-5841

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 195 785	4 195 785
Fond för yttre underhåll	16	16 714 603	16 544 507
		20 910 388	20 740 292
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		45 581 247	39 419 302
Årets resultat		3 931 523	6 332 041
		49 512 770	45 751 343
Summa eget kapital		70 423 158	66 491 635
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	105 918 750	106 243 750
Summa långfristiga skulder		105 918 750	106 243 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	37 725 000	16 975 000
Leverantörsskulder		4 229 417	1 859 500
Aktuella skatteskulder		22 926	62 811
Övriga skulder	20	47 687	39 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	3 353 376	3 219 277
Summa kortfristiga skulder		45 378 406	22 156 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		221 720 314	194 891 787

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 931 523	6 332 041
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		6 332 815	2 427 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		10 264 338	8 759 795
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-934 185	170 071
Förändring av kortfristiga skulder		2 508 832	-7 908 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 838 985	1 021 520
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-13 193 100	-24 010 451
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-321 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13 193 100	-24 331 751
Finansieringsverksamheten			
upptagna lån eller amortering		20 460 900	20 818 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		20 460 900	20 818 750
Årets kassaflöde		19 106 785	-2 491 481
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		13 318 292	15 809 773
Likvida medel vid årets slut		32 425 077	13 318 292

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 67 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 2,44 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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	28 394 976	27 302 868
Hysesintäkter	732 583	736 992
	29 127 559	28 039 860

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
El, ej momsreg	1 386 609	1 190 932
Bredband	380 156	423 054
Ersättning försäkringsskador	98 890	73 129
Övriga intäkter	207 112	197 431
	2 072 767	1 884 546

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll, övrigt	210 824	231 781
Material i löpande underhåll	199 575	98 013
Löpande underhåll av bostäder	20 138	21 538
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	85 120	126 260
Löpande underhåll tvättutrustning	85 249	93 452
Löpande underhåll av installationer	82 456	105 066
Löpande underhåll Va/sanitet	135 379	212 660
Löpande underhåll värme	36 989	1 856
Löpande underhåll ventilation	155 170	115 086
Löpande underhåll el	25 338	32 400
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	16 381	44 548
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	8 006	3 156
Löpande underhåll av markytor	344 292	103 398
Försäkringsskador	159 254	194 246
Löpande underhåll av hissar	113 914	45 148
Skadegörelse	11 032	4 676
	1 689 117	1 433 284

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	368 750	103 199
Periodiskt underhåll va/sanitet	10 500	60 854
Periodiskt underhåll el	0	100 500
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	203 856	0
Periodiskt underhåll markytor	114 460	0
Periodiskt underhåll installationer	120 000	87 500
Periodiskt underhåll ventilation	171 338	821 675
Periodiskt underhåll bostäder	0	14 288
	988 904	1 188 016

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 232 204	1 214 648
El inkl. hushållsel medlemmar	2 683 308	2 233 436
Uppvärmning	2 986 282	3 957 613
Vatten	1 111 550	1 140 074
Sophämtning	658 387	707 726
Bredband	381 420	446 804
Tomträttsavgälder	2 110 074	2 109 696
Gemensam utdebitering	2 730 732	2 730 732
Hissbesiktning	21 212	9 228
Övriga avgifter	805 381	760 290
	14 720 550	15 310 247

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	476 272	523 857
Revisionsarvoden	23 400	22 726
Övriga kostnader	601 280	498 416
	1 100 952	1 044 999

Not 8 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	193 200	187 500
Ersättningar till övriga förtroendevalda	51 520	43 750
Löner och ersättningar	12 078	6 777
	256 798	238 027

Sociala kostnader

Sociala kostnader	52 006	67 672
	52 006	67 672

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	308 804	305 699
--	----------------	----------------

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 818 325	136 818 325
Aktivering VVS o tappvatten	54 455 146	0
Aktivering Relining	56 319 162	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 592 633	136 818 325
Ingående avskrivningar	-64 598 102	-62 461 448
Årets avskrivningar	-6 041 715	-2 136 654
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 639 817	-64 598 102
Markanläggning	5 822 000	5 822 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-873 300	-582 200
Årets avskrivning	-291 100	-291 100
Utgående värde mark	4 657 600	4 948 700
Bokfört värde byggnader och mark	181 610 416	77 168 923
Taxeringsvärden byggnader	336 369 000	313 632 000
Taxeringsvärden mark	261 180 000	209 120 000
	597 549 000	522 752 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 987 916	77 977 465
Årets investeringar	13 193 100	24 010 451
Omklassificering vvs o tappvatten	-54 455 145	0
Omklassificering relining	-56 319 163	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 406 708	101 987 916
Utgående redovisat värde	4 406 708	101 987 916

Pågående byggnation avser renovering av fasader, vilket beräknas kosta drygt 26 Mkr och beräknas färdigställas under 2020.

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	200	200
Andel Borgmästaregårdens Ek För	153 000	153 000
	153 700	153 700

Not 12 Andra långfristiga fordringar

Reverslån Borgmästaregårdens Ek För

	2019-12-31	2018-12-31
IB	321 300	357 000
Årets återbetalning	-35 700	-35 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 600	321 300
Utgående redovisat värde	285 600	321 300

Reverslånet avser köp av traktor till Borgmästaregårdens Ek För.

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	20 473	29 184
Övriga fordringar avser kortköp i Ek För	4 500	3 200
	24 973	32 384

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 928	0
Förutbetalad fastighetsförsäkring	461 816	426 709
Förutbetalad tomträtt och övriga arrenden	1 917 511	1 071 960
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	427 833	405 307
	2 810 088	1 903 976

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	13 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 000 000	0
Utgående redovisat värde	13 000 000	0

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	16 544 507	16 521 523
Avsättning	1 159 000	1 211 000
Ianspråktagande	-988 904	-1 188 016
	16 714 603	16 544 507

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	151 988 000	128 862 000
	151 988 000	128 862 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

37 725 000 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 armorteringen under året för den totala skulden är 9 575 000 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	37 725 000	16 975 000
	37 725 000	16 975 000

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	0,45	2020-09-17	7 400 000	7 400 000
Nordea Hypotek	1,30	2022-02-16	12 243 750	13 818 750
Nordea Hypotek	1,55	2023-12-20	15 000 000	15 000 000
Nordea Hypotek	0,91	2020-09-16	27 750 000	28 750 000
Nordea Hypotek	1,34	2021-01-13	32 250 000	33 250 000
Stadshypotek	0,99	2022-06-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,12	2021-12-01	15 000 000	15 000 000
SBAB	1,02	2024-10-11	30 000 000	0
Stadshypotek (löst)			0	6 000 000
			143 643 750	123 218 750

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	27 199	19 174
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	17 793	17 945
Inre fond	2 695	2 695
	47 687	39 814

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	103 852	114 961
Förutbetalda hyror och avgifter	2 439 415	2 232 227
Upplupen värmekostnad	465 086	515 397
Upplupen elkostnad	254 142	251 034
Övriga upplupna kostnader	90 881	105 657
	3 353 376	3 219 276

Malmö den



Peter Smolek
Ordförande




Lars Knutsson

Ingela Filling



Peter Jönsson

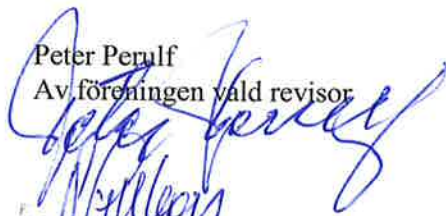


Daniel Olsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 7/4-2020

Peter Pernulf
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB

Av HSB riksförbund utsedd revisor

Maiken Hansson
Av föreningen vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lagmannen i Malmö, org.nr. 746000-5841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lagmannen 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 revisionssed 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 Lagmannen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 7 / 4 2020



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maiken Hansson

Av föreningen vald revisor



Peter Perulf

BORGMÄSTAREGÅRDEN I MALMÖ EK F.

Resultaträkning KKr	2019	2018
Nettoomsättning		
Teknisk förvaltning	4857	4852
Övriga intäkter	103	76
Summa intäkter	4960	4928
Fastighetskostnader		
Drift	-121	-113
Personalkostn och arvoden	-4288	-4042
Löpande underhåll	-174	-166
Övriga extrema kostnader	-505	-568
Avskrivningar	-131	-126
Summa fastighetskostnader	-5218	-5015
Rörelseresultat	-258	-87
Räntenetto	-12	-5
Inkomstskatt	0	0
Årets resultat	-270	-92

Balansräkning KKR	20191231	20181231
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	790	844
Omsättningstillgångar	559	772
Summa tillgångar	1349	1617
Summa tillgångar	1349	1617
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital	300	300
Fritt eget kapital	-360	-90
Summa eget kapital	-60	210
Långfristiga skulder		
Skulder till ägarföreningar	490	542
Summa långfristiga skulder	490	542
Kortfristiga skulder		
Nästa års amortering	70	88
Leverantörsskulder	88	93
Övriga skulder	393	414
Uppl kostn och förutbet intäkt	368	270
Summa kortfristiga skulder	919	865
Summa eget kapital och skulder	1349	1617

Motion avseende odlingslådor på gårdarna.

Närvaron på våra gårdar är idag redan hög, vilket ger en levande miljö och bidrar till både glädje och trygghet för samtliga boende i föreningen. Intresset av att bruka gårdarna är stor, även om en stor del står outnyttjad. Gissningsvis är inte vår bostadsrättsförening något undantag från trenderna i samhället i stort, varpå närodlat eller hemodlade kryddor, blommor eller örter torde vara intressant för ett antal av våra medlemmar.

Förslag att föreningen inhandlar och tillhandahåller odlingslådor eller liknande för nyttjande av boende som önskar odla örter, kryddor, blommor eller annat. Exempelvis kan pallkragar användas för att avgränsa en lämplig yta för ändamålet. Nedan är förslag på hur en praktisk lösning kan se ut på förslaget ovan.

- Föreningen irköper pallkragar eller liknande.
 - Fastighetskontoret eller styrelsen bestämmer var dessa kan placeras.
- Föreningen inhandlar en arbetsbänk/bord att ställa i anslutning till lådorna.
- Fastighetskontoret tillhandahåller säckkärria eller liknade för utlåning till medlemmar som av ålder eller annan funktionsnedsättning ej kan bära exempelvis jord till odlingslådan.
 - Om möjligt ge möjlighet att samtidigt låna en grunduppsättning verktyg för odling.
- Medlem som önskar nyttja odlingslåda (eller yta om lådorna ej räcker till) står själv för alla omkostnader och logistik kring själva odlingen, såsom inköp av jord, fröer eller annat som skall odlas.
- All skötsel av odlingen sköts av den medlem som upplåtits använda lådan/ytan.
 - Styrelsen eller fastighetskontoret alternativt person utsedd av dessa har rätt att upplåta lådan eller ytan till annan om det framkommer att man ej nyttjar sin yta. Eventuellt kan någon på varje gård utses som ansvarig för att lådorna sköts och att ordning och reda råder kring odlingen.
- Eventuellt kan en kompost anordnas i samband med odlingslådan, vilket även kan skapa mervärde för även de som inte är intresserad av odlingslåda.

Undertecknad vill mena att möjligheten till odlingslådan kan öka grannsämjan, ge en ännu högre närvaro på gårdarna som i sig kan ge sekundära effekter på brottslighet eller annan oönskad närvaro på våra gårdar.



Louise Johansson & Janus Langhorn
Annebergsgatan 4C
LGH 198

28 feb 2020

Motion om återställande och nyttjande av oanvända utrymmen i Annebergsgatan 4

På Annebergsgatan 4 finns två utrymmen som idag står oanvända efter att vi hade översvämning i lokalerna.

- Ett mattvåtrum som vi önskar återställs i funktionsdugligt skick.
- Biljard/fritidsutrymme, önskvärt att detta återställs till funktionsdugligt skick, om än ej nödvändigtvis som just biljardrum.



Louise Johansson & Janus Langhorn
Annebergsgatan 4C
LGH 198

28 feb 2020

Styrelsens svar på inkomna motioner

Motion 1 angående att införa odlingslådor på våra gårdar

Styrelsen föreslår att föreningsstämman avslår motionen med motiveringen att föreningen har ett pågående projekt där vi kommer att satsa på införande av biologisk mångfald på våra gårdar under det kommande året. Dessutom visar erfarenheter från andra föreningar att det föreligger stora svårigheter att införa odlingslådor.

Motion 2 angående att återställa oanvända utrymmen i Annebergsgatan 4 (mattvättrum och biljard/fritidsutrymme som vattenskadats vid översvämning i lokalerna)

Styrelsen föreslår att föreningsstämman bifaller motionen till den del att lokalerna ska iordningställas. Angående för vilka ändamål lokalerna ska utnyttjas kommer styrelsen att återkomma.

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 förutbetald 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. Förutbetald 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.