



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF  
LINDEBORG  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Verksamhetsplan	1
Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	15
Revisionsberättelse	22





HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 746001-0759

**HSB Brf Lindeborg**

# **VERKSAMHETSPLAN**

**2021 - 2025**

## 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 Lindeborg innehar 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 Lindeborg har valt att ge utökad information om föreningens ekonomi. I samband med budget och prognosarbetet under hösten 2020 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 2020-11-11.

#### Planerat underhåll enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2021	Planerat 2022	Planerat 2023	Planerat 2024	Planerat 2025	Planerat 2026-2030
Mark	X					
Fasader						
Fönster						X
Tak						
Invändigt				X		
VVS		X	X	X		
El						
Styr- och övervakning					X	X
Hissar	X					
Utrustning						

Kommentar: Föreningen har planerat att investera i nya hissar det kommande åren. Stora investeringar som annars ligger inom femårsperioden är VVS och värmeanläggning.

## Finansiering

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Beräknad kostnad i tkr	Finansieras med egna medel i tkr	Finansieras med nya lån i tkr
2021	Mark, Hissar (investering)	8 266	8 266	0
2022	VVS (investering)	11 491	11 491	0
2023	VVS (investering)	17 104	8 104	9 000
2024	VVS (investering), invändigt	16 652	3 652	13 000
2025	Värme	16 000	3 000	13 000

## Lån/Bunden placering

Den beräknade nyupplåning under kommande femårsperiod är 35milj. kr man beräknar även att lösa de bundna placeringarna som man har till investeringarna och det periodiska underhållet.

## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Femårskalkylen visar att avgifterna måste förändras (se nedan) för att hantera kommande underhållsåtgärder/investeringar bl a pga. 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.

	2021	2022	2023	2024	2025
Avgiftsförändring	2%	2%	3%	3%	3%
Genomsnittlig avgift kr per m <sup>2</sup>	668	681	701	722	744

## Nyckeltal för föreningen

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Genomsnittlig årsavgift/kvm	654	641	628	571	623
Lån kr/kvm	1188	1199	1212	1225	1236
Räntekostnad kr/kvm	5	9	9	9	11
Soliditet	50%	48%	48%	45%	44%
Räntekänslighet*	1,8	1,6	1,7	1,9	1,8

\* 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

### HSB Brf Lindeborg i Malmö

Org. nr 746001-0759

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

föreningens 47:e verksamhetsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens säte är Malmö.

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 sju byggnader och 21 trapphus, med adresserna Statistgatan 4-20 och Koristgatan 4-26 i Malmö stad, byggdes år 1973 på fastigheterna Statisten 2 och Stolpalösa 1, som föreningen innehar med tomträtt. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	12
2	143
3	206
4	24
Lokaler, hyresrätt	
Garageplatser	194
Parkeringsplatser	145

Total lägenhetsyta 27 246 kvm.

Lägenheternas medelyta 70,77 kvm. *10*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lindeborg i Malmö

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheterna:

Byte av värmeväxlare 2015

Byte av gårdsbelysning 2016

Byte av trapphusbelysning 2016

Byte av elmätare för individuell mätning av elförbrukning och för införande av kollektiv mätning av elnätsavgift 2016

Spolning av avloppsledningar i lägenheter 2016

Renovering och byte av oljeavskiljare i garagens spolplattor 2019

Relining av bottenstammar i garagen 2019

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020 samt med möjlighet till poströstning. Närvarande var 16 st. 15 röstberättigade medlemmar. Antal inkomna poströster var 57 st. Antal giltiga poströster var 52 st. Inga fullmakter.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Michael Carlsen
Vice ordförande	Niclas Ellberg
Sekreterare	Tommy Persson
Studieorganisatör	Sandra Torpling
Utsedd av HSB	Henrik Svensäter
Suppleant	Ante Persson
Suppleant	Ted Andersson
Suppleant	Frida Kant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Michael Carlsen och Sandra Torpling samt suppleanterna Frida Kant, Ante Persson och Ted Andersson. Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie styrelsesammanträden, budgetmöte, bokslutsmöte, stadgeenlig besiktning samt 3 öppet hus för medlemmar.

### **Firmatecknare två i förening**

Michael Carlsen, Niclas Ellberg, Sandra Torpling och Tommy Persson.

### **Revisorer**

Ordinarie: Henrik Åkesson och Lena Jönsson  
Suppleant: Bo Arne Lundahl,  
Samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

As

SK



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lindeborg i Malmö

## Valberedning

Benthon Tisell (sammankallande), Lena Malmqvist och Jan Persson.

## Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie: Michael Carlsen och Ted Andersson.

Suppleanter: Sandra Torpling och Tommy Persson.

## Vicevärd

Ronny Feuk/Simon Åkesson.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ombyggnation i elcentraler av inkommande el-abonnemang samt för solcells installation 2020
- Påbörjat projekt av solceller 2020
- Påbörjat hissrenovering av 12 hissar 2020

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-09-04. Vid besiktningen framkom att det enbart finns underhållsbehov enligt årlig normalbudgetering.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. I föreningens dynamiska underhållsplan finns för åren framöver följande större åtgärder:

- OVK-besiktning
- Infodring bottenledningar
- Utbyte av kall- och varmvattenledning
- Fönsterbyte

Planerade åtgärder ska delvis finansieras med egna medel.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 654 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Därav höjdes avgifterna för 2020 med 2% och för 2021 höjdes årsavgiften med 2%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 377 054 kr. Under året har föreningen amorterat 316 320 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 102 år.

AO



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lindeborg i Malmö

Föreningen har god ekonomi och det finns inget behov av lån förrän ovan större planerade åtgärder ska påbörjas.

### **Studier**

Med anledning av Corona pandemin har föreningen i samarbete med ABF inte hållit några studiecirklar.

### **Väsentliga avtal**

Nytt tomträttsavtal gäller från 2017-01-01 till 2026-12-3.

### **Medlemsinformation**

Under året har 37 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 483 medlemmar.

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 skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. *AD*

### **Nedan följer ekonomisk ställning och resultat**



joha

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	20 344	20 152	19 372	17 844	18 261
Rörelsens kostnader	-16 211	-18 817	-16 182	-15 699	-15 346
Finansiella poster, netto	-126	-103	-153	-184	-253
Årets resultat	4 006	1 231	3 037	1 961	2 661
Likvida medel & fin placeringar	21 958	23 104	20 428	16 511	13 066
Skulder till kreditinstitut	32 377	32 693	33 030	33 369	33 685
Fond för yttre underhåll	15 116	13 989	15 134	13 873	12 712
Balansomslutning	75 535	71 011	69 589	67 234	64 691
Fastigheternas taxeringsvärde	296 721	296 721	229 499	229 499	229 499
Soliditet %	50	48	48	45	44
Räntekostnad kr/kvm	5	9	9	9	11
Låneskuld kr/kvm	1 188	1 199	1 212	1 225	1 236
Avgift kr/kvm	654	641	628	571	623

AO

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 800 000	13 988 995	17 448 762	1 231 042	<b>34 468 799</b>
Avsättning år 2020 yttre fond		1 254 000	-1 254 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond		-126 500	126 500		<b>0</b>
			1 231 042	-1 231 042	<b>0</b>
Årets resultat				4 005 707	<b>4 005 707</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 800 000</b>	<b>15 116 495</b>	<b>17 552 304</b>	<b>4 005 707</b>	<b>38 474 506</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 552 304
årets vinst	4 005 707
	<b>21 558 011</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	21 558 011
	<b>21 558 011</b>

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

*AG*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	19 825 833	19 459 301
Övriga intäkter	3	517 740	692 334
		<b>20 343 573</b>	<b>20 151 635</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-1 957 242	-1 960 264
Planerat underhåll	5	-126 500	-2 458 079
Fastighetsavgift/skatt		-577 375	-557 355
Driftskostnader	6	-10 626 481	-10 734 358
Övriga kostnader	7	-819 272	-1 117 842
Personalkostnader	8	-419 142	-451 117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 685 422	-1 538 329
		<b>-16 211 434</b>	<b>-18 817 344</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 132 139</b>	<b>1 334 291</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		110 590	154 414
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 024	-257 662
		<b>-126 434</b>	<b>-103 248</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 005 707</b>	<b>1 231 042</b>

A0

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	45 500 196	45 714 679
Pågående nyanläggningar och förskott	10	6 062 775	87 277
		<b>51 562 971</b>	<b>45 801 956</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	138 642	138 642
		<b>138 642</b>	<b>138 642</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 701 613</b>	<b>45 940 598</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 000	0
Avgifts- och hyresfordringar		5 975	21 874
Avräkningskonto HSB Malmö		4 326 006	4 472 047
Övriga fordringar	12	37 814	41 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 830 903	1 903 018
		<b>6 201 698</b>	<b>6 438 621</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	17 632 000	18 632 000
		<b>17 632 000</b>	<b>18 632 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
		14	14
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>23 833 712</b>	<b>25 070 635</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>75 535 325</b>	<b>71 011 233</b>

AO



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 800 000	1 800 000
Fond för yttre underhåll	15	15 116 495	13 988 995
		<b>16 916 495</b>	<b>15 788 995</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		17 552 304	17 448 762
Årets resultat		4 005 707	1 231 042
		<b>21 558 011</b>	<b>18 679 804</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 474 506</b>	<b>34 468 799</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	9 127 777	26 764 542
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 127 777</b>	<b>26 764 542</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	23 249 277	5 928 832
Leverantörsskulder		1 762 079	790 032
Aktuella skatteskulder		47 252	27 232
Övriga skulder	19	421 648	441 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 452 786	2 590 740
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 933 042</b>	<b>9 777 892</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 535 325</b>	<b>71 011 233</b>

AO

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		4 005 707	1 231 042
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 685 422	1 538 329
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>5 691 129</b>	<b>2 769 371</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		90 882	-210 547
Förändring av kortfristiga skulder		834 705	526 982
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>6 616 716</b>	<b>3 085 806</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 446 437	-73 777
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-7 446 437</b>	<b>-73 777</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-316 320	-336 264
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-316 320</b>	<b>-336 264</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 146 041</b>	<b>2 675 765</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		23 104 061	20 428 296
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>21 958 020</b>	<b>23 104 061</b>

AB

## 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 2020.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 45 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 2,1 %

#### 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.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 21 537 353 kr (föregående år 21 537 353 kr)

Ao

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	17 833 740	17 483 340
Hysesintäkter	1 281 752	1 274 320
El, ej momsreg	0	701 641
El, momsreg	710 341	0
	<b>19 825 833</b>	<b>19 459 301</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	165 496	261 212
Ersättning försäkringsskador	352 244	431 122
	<b>517 740</b>	<b>692 334</b>

## Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	30 182	24 237
löpande underhåll hissar	141 629	136 620
Skadegörelse	4 671	11 219
Löpande underhåll av bostäder	16 228	5 230
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	322 438	119 311
Löpande underhåll tvättutrustning	63 628	31 329
Löpande underhåll av installationer	22 647	88 903
Löpande underhåll Va/sanitet	224 666	127 000
Löpande underhåll värme	215 967	109 587
Löpande underhåll ventilation	36 816	13 436
Löpande underhåll el	49 368	61 580
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	48 644	54 619
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	47 384	100 575
Löpande underhåll av markytor	109 453	326 327
Löpande underhåll av garage och p-platser	19 553	116 788
Försäkringsskador	603 967	633 503
	<b>1 957 241</b>	<b>1 960 264</b>

Ab

JK



### Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll markytor	90 000	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	36 500	41 541
Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	2 416 538
	<b>126 500</b>	<b>2 458 079</b>

### Not 6 Driftskostnader

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

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 771 723	2 655 545
El	1 965 777	2 226 226
Uppvärmning	1 874 206	1 980 334
Vatten	1 012 547	958 363
Sophämtning	475 136	415 876
Övriga avgifter	1 164 792	1 135 714
Tomträttsavgäld	1 362 300	1 362 300
	<b>10 626 481</b>	<b>10 734 358</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	329 949	344 822
Revisionsarvoden	24 200	23 430
Övriga kostnader	465 123	749 590
	<b>819 272</b>	<b>1 117 842</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	200 400	193 200
Revisionsarvode	26 720	25 760
Löner och ersättningar	111 908	142 888
	<b>339 028</b>	<b>361 848</b>

#### Sociala kostnader

Sociala kostnader	80 114	88 999
Övriga gemensamma kostnader	0	270
	<b>80 114</b>	<b>89 269</b>

#### Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	<b>419 142</b>	<b>451 117</b> <i>AP</i>
--	----------------	--------------------------

### Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 467 875	83 467 875
Årets investeringar, elcentral	1 470 939	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 938 814</b>	<b>83 467 875</b>
Ingående avskrivningar	-37 753 196	-36 214 867
Årets avskrivningar	-1 685 422	-1 538 329
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 438 618</b>	<b>-37 753 196</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>45 500 196</b>	<b>45 714 679</b>
Taxeringsvärden byggnader	215 721 000	215 721 000
Taxeringsvärden mark	81 000 000	81 000 000
	<b>296 721 000</b>	<b>296 721 000</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 277	13 500
Årets investeringar	7 446 437	73 777
Försäljningar/utrangeringar	-1 470 939	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 062 775</b>	<b>87 277</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 062 775</b>	<b>87 277</b>

Pågående byggnation avser hissar och solceller. Solcellerna beräknas vara klara i början på 2021 och kosta drygt 3 miljoner. Hissarna beräknas kosta 10,5 miljoner och vara klart våren 2021.

### Not 11 Andelar

	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	492	492
Andel Lindeborg ekonomiska förening	137 650	137 650
	<b>138 642</b>	<b>138 642</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	37 814	41 682
	<b>37 814</b>	<b>41 682</b>

AK

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	8 473	18 926
Upplupen intäkt el	283 131	275 250
Upplupen försäkringsintäkt	186 368	260 000
Förutbetald fastighetsförsäkring	393 306	386 922
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	959 625	961 920
	<b>1 830 903</b>	<b>1 903 018</b>

### Not 14 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	17 300 000	18 300 000
Egen BR, kortfristigt bruk	332 000	332 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 632 000</b>	<b>18 632 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 632 000</b>	<b>18 632 000</b>

### Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	13 988 995	15 134 074
Avsättning	1 254 000	1 313 000
Ianspråktagande	-126 500	-2 458 079
	<b>15 116 495</b>	<b>13 988 995</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	57 621 500	57 621 500
	<b>57 621 500</b>	<b>57 621 500</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

23 249 277 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 amorteringen under året för den totala skulden är 3 16 320 kr

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	23 249 277	5 928 832
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	9 127 777	26 764 542
	<b>32 377 054</b>	<b>32 693 374</b>

AO

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats</b> %	<b>Datum för omsättning</b>	<b>Lånebelopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Lånebelopp</b> <b>2019-12-31</b>
Nordea Hypotek	0,75	2021-04-21	16 741 451	16 911 451
Nordea Hypotek	0,6	2022-06-15	3 353 425	3 387 905
Nordea Hypotek	0,55	2021-09-15	6 414 546	6 465 186
Nordea Hypotek	0,6	2022-11-16	5 867 632	5 928 832
			<b>32 377 054</b>	<b>32 693 374</b>

### Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Personalens källskatt	46 655	48 288
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	36 368	37 924
Depositioner och förskott-kortfristiga	8 706	11 724
Moms	25 256	24 834
Inre fond	304 662	318 286
	<b>421 647</b>	<b>441 056</b>

*AK*

*AK*



**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

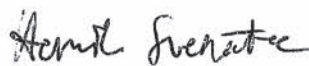
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	28 104	29 100
Förutbetalda hyror och avgifter	1 704 116	1 584 814
Upplupen värmekostnad	307 224	337 719
Upplupen elkostnad	204 195	211 215
Upplupen kostnad extern revisor	24 130	23 430
Övriga upplupna kostnader	185 018	404 461
	<b>2 452 787</b>	<b>2 590 739</b>

Malmö den 2021-02-26  


Michael Carlsen  
Ordförande



Niclas Ellberg



Henrik Svensäter

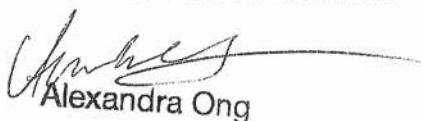


Tommy Persson

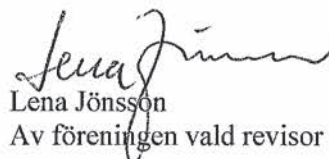
Sandra Torpling



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02-26

  
Alexandra Ong

Borevision AB  
Av HSB riksförbund utsedd revisor

  
Lena Jönsson  
Av föreningen vald revisor



Henrik Akesson  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lindeborg i Malmö, org.nr. 746001-0759

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lindeborg i Malmö för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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. Revisoremas 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.

AO



## 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 Lindeborg i Malmö för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed 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:

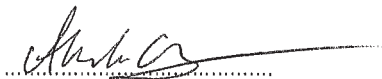
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 26/2-2021



Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lena Jönsson  
Av föreningen vald revisor



Henrik Åkesson  
Av föreningen vald revisor

# 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.