



ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

**HSB BRF
LINDEBORG
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Lindeborg,
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 24 april 2019.

Lokal: S:t Mikael's kyrka, klockan 19.00

DAGORDNING

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

CM



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Verksamhetsplan	1
Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	15
Revisionsberättelse	21
Ordlista	23

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 2018 har olika alternativ simulerats i en femårskalkyl.

I tabell nedan redogörs för underhållsåtgärder/investerings som finns inplanerat enligt föreningens underhållsplan för de kommande 10 åren, underhållsplanen revideras årligen. Nuvarande underhållsplan är upprättad av Robert Andersson, HSB Malmö 2018-11-08.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2019	Planerat 2020	Planerat 2021	Planerat 2022	Planerat 2023	Planerat 2024-2028
Mark	X					
Fasader						
Fönster		X				
Tak						X
Invändigt	X	X				
VVS				X		X
El					X	
Styr- och övervakning						
Hissar	X	X	X	X		
Utrustning						

Kommentar: Föreningen har planerat att investera i nya hissars de kommande åren. Stora investeringar som annars ligger inom femårsperioden är fönster och VVS.



Finansiering

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Beräknad kostnad i tkr	Finansieras med egna medel i tkr	Finansieras med nya lån i tkr
2019	Mark, Hissar (investering), invändigt	7 700	7 700	0
2020	Hissar (investering), fönster (investering), invändigt	45 986	7 986	38 000
2021	Hissar (investering)	2 723	2 723	0
2022	Hissar (investering), VVS (investering)	32 672	672	32 000
2023	El	767	767	0

Lån/Bunden placering

Den beräknade nyupplåning under kommande femårsperiod är 70.milj. 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.

	2019	2020	2021	2022	2023
Avgiftsförändring	2%	2%	2%	2%	2%
Genomsnittlig avgift kr per m ²	642	655	668	681	695

**Nyckeltal för föreningen**

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Genomsnittlig årsavgift/kvm	628	571	623	608	599
Lån kr/kvm	1212	1225	1236	1248	1260
Räntekostnad kr/kvm	9	9	11	28	37
Soliditet	48%	45%	44%	40%	40 %
Räntekänslighet*	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0

* 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
2018-01-01 - 2018-12-31

föreningens 45:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens 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.

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

OVK-besiktning 2016



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lindeborg i Malmö

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

Byte av värmeväxlare 2015

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 April 2018 där också ett andra beslut fattades om ändring av föreningens stadgar.

Närvarande var 77 st. 62 röstberättigade medlemmar varav 3 fullmakter.

Styrelsen under verksamhetsåret

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

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

Firmatecknare två i förening

Michael Carlsen, Niclas Ellberg, Silvija Mojsijev och Tommy Persson.

Revisorer

Ordinarie: Maria Rehn och Lisbeth Svensson.

Suppleant: Henrik Åkesson.

Samt revisor Lars Johansson, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

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

S

CMG



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lindeborg i Malmö

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie: Michael Carlsen och Niclas Ellberg.

Suppleanter: Silvija Mojsijev och Tommy Persson

Vicevärd

Ronny Feuk.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Studier

Föreningen har i samarbete med ABF hållit sex studiecirkelar med diverse teman.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Hjärtstartare i våra garage
- Brandsläckare i varje källare samt garage
- Byte till led armaturer i trapphus i låghus
- Tvätt av vita plåtkanter högst uppe vid taken

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2018-09-04. Vid besiktningen framkom att det enbart finns underhållsbehov enligt årlig normalbudgetering.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Ombyggnad av hissar
- Byte av fönster

Planerade åtgärder ska delvis finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 628 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 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 2018 med 1.0% och för 2019 höjdes årsavgiften med 2%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 029 638 kr. Under året har föreningen amorterat 339 328 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 97 år.

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

Handwritten signature/initials



HSB Brf Lindeborg i Malmö

Väsentliga avtal

Nytt tomträttsavtal gäller från 2017-01-01 till 2026-12-31

Medlemsinformation

Under året har 40 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 482 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.

Ekonomisk ställning och resultat

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

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	19 372	17 844	18 261	17 767	17 523
Rörelsens kostnader	-16 182	-15 699	-15 346	-16 564	-14 842
Finansiella poster, netto	-153	-184	-253	-707	-921
Årets resultat	3 037	1 961	2 661	496	1 760
Likvida medel & fin. placeringar	20 428	16 511	13 066	11 686	10 021
Skulder till kreditinstitut	33 030	33 369	33 685	34 004	34 357
Fond för yttre underhåll	15 134	13 873	12 712	13 368	13 933
Balansomslutning	69 589	67 234	64 691	63 468	63 148
Fastighetens taxeringsvärde	229 499	229 499	229 499	197 384	197 384
Soliditet %	48%	45%	44%	41%	39%
Räntekostnad kr/kvm	9	9	11	28	37
Låneskuld kr/kvm	1 212	1 225	1 236	1 248	1 260
Avgift kr/kvm	628	571	623	608	599

5
celle



Not av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 800 000	0	13 872 889	12 566 774	1 961 367
Resultatdisponering under året				1 961 367	-1 961 367
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			-474 815	474 815	
Avsättning år 2018 yttre fond			1 736 000	-1 736 000	
Årets resultat					3 036 727
Belopp vid årets slut	1 800 000	0	15 134 074	13 266 956	3 036 727

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	13 266 956
Årets resultat	3 036 727
Summa till stämmans förfogande	16 303 683

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	16 303 683
-------------------------	------------

5
CM



HSB Brf Lindeborg i Malmö

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	19 021 271	17 532 953
Övriga intäkter	Not 2	350 661	310 700
Summa Nettoomsättning		<u>19 371 932</u>	<u>17 843 653</u>
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-9 223 129	-9 206 009
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-417 351	-379 607
Löpande underhåll	Not 5	-1 538 431	-1 170 748
Periodiskt underhåll	Not 6	-474 815	-393 390
Övriga externa kostnader	Not 7	-1 123 343	-1 017 645
Fastighetskatt/avgift		-504 697	-566 770
Tomträttsavgäld	Not 8	-1 362 300	-1 362 300
Avskrivningar	Not 9	-1 538 329	-1 602 188
Summa fastighetskostnader		<u>-16 182 394</u>	<u>-15 698 656</u>
Rörelseresultat		3 189 538	2 144 997
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		106 300	70 445
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-259 111</u>	<u>-254 075</u>
Summa finansiella poster		-152 811	-183 630
Årets resultat		3 036 727	1 961 367
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		3 036 727	1 961 367
Avsättning underhållsfond		<u>-1 736 000</u>	<u>-1 554 000</u>
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		474 815	393 390
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-1 261 185</u>	<u>-1 160 610</u>
Överskott		1 775 542	800 757



HSB Brf Lindeborg i Malmö

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 10	46 623 154	48 113 032
Markanläggningar	Not 11	629 854	678 305
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	13 500	0
		<u>47 266 508</u>	<u>48 791 337</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 13	138 350	138 350
		<u>138 350</u>	<u>138 350</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>47 404 858</u>	<u>48 929 687</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 747	17 820
Avräkningskonto HSB Malmö		2 794 802	2 378 659
Övriga fordringar	Not 14	12 148	2 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 735 424	1 771 939
		<u>4 551 121</u>	<u>4 170 524</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	17 632 000	14 132 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 494	2 000
		<u>1 494</u>	<u>2 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>22 184 615</u>	<u>18 304 524</u>
Summa tillgångar		<u>69 589 473</u>	<u>67 234 211</u>

S
ML



HSB Brf Lindeborg i Malmö

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 800 000	1 800 000
Fond för yttre underhåll		15 134 074	13 872 889
		<u>16 934 074</u>	<u>15 672 889</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 266 956	12 566 774
Årets resultat		3 036 727	1 961 367
		<u>16 303 683</u>	<u>14 528 141</u>
Summa eget kapital		<u>33 237 757</u>	<u>30 201 030</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	<u>0</u>	<u>33 029 378</u>
		0	33 029 378
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	33 029 638	339 848
Leverantörsskulder		805 150	939 041
Aktuell skatteskuld		9 612	36 647
Fond för inre underhåll		359 618	387 977
Övriga skulder	Not 20	120 907	104 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	<u>2 026 791</u>	<u>2 196 280</u>
		36 351 716	4 003 803
Summa skulder		<u>36 351 716</u>	<u>37 033 181</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>69 589 473</u>	<u>67 234 211</u>



HSB Brf Lindeborg i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 036 727	1 961 367
Avskrivningar	1 538 329	1 602 188
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	4 575 056	3 563 555
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	35 546	-440 189
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-341 877	845 556
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 268 725	3 968 922
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-13 500	-210 800
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-13 500	-210 800
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-339 588	-311 815
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-339 588	-311 815
Årets kassaflöde	3 915 637	3 446 307
Likvida medel vid årets början	16 512 659	13 066 352
Likvida medel vid årets slut	20 428 296	16 512 659

S
CM



HSB Brf Lindeborg i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 47 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,8 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

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

S
CML



HSB Brf Lindeborg i Malmö

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	
Årsavgifter bostäder	17 121 072	15 553 265
Hyresintäkter	1 175 473	1 153 933
Årsavgift el	724 726	825 755
Summa	19 021 271	17 532 953
Not 2	Övriga intäkter	
Övriga intäkter	350 661	310 700
Not 3	Drift	
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 640 198	2 574 222
El	1 966 504	1 841 178
Uppvärmning	2 055 412	2 195 384
Vatten	887 169	893 655
Sophämtning	453 098	400 220
Övriga avgifter	1 220 748	1 301 349
Summa	9 223 129	9 206 009
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	187 502	184 502
Revisorsarvode	25 438	25 462
Löner och andra ersättningar	118 945	91 398
Summa	331 885	301 362
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	2 060	0
Summa	2 060	0
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	83 406	78 245
Summa	83 406	78 245
Totalt	417 351	379 607

Medeltalet anställa under räkenskapsåret

5
CMB



HSB Brf Lindeborg i Malmö

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 5	Löpande underhåll	
Material i löpande underhåll	10 107	17 803
Löpande underhåll av bostäder	11 818	10 149
Löpande underhåll av lokaler	0	31 506
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	217 394	128 580
Löpande underhåll tvättutrustning	28 625	8 267
Löpande underhåll av installationer	0	25 950
Löpande underhåll Va/sanitet	146 632	125 295
Löpande underhåll värme	55 319	66 396
Löpande underhåll ventilation	17 872	8 309
Löpande underhåll el	98 365	31 372
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	63 836	39 242
Löpande underhåll hissar	130 100	120 000
Löpande underhåll huskropp utvändigt	62 370	0
Löpande underhåll markytor	447 856	128 967
Löpande underhåll garage och p-platser	66 130	102 569
Skadegörelse	0	57 729
Försäkringsskador	182 007	268 614
Summa	1 538 431	1 170 748
Not 6	Periodiskt underhåll	
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	151 150
Periodiskt underhåll tvättutrustning	149 012	43 394
Periodiskt underhåll va/sanitet	22 470	22 400
Periodiskt underhåll värme	37 500	0
Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	0	93 875
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	265 833	0
Periodiskt underhåll markytor	0	82 571
Summa	474 815	393 390
Not 7	Övriga externa kostnader	
Förvaltningsarvoden	325 074	343 010
Revisionsarvoden	22 725	22 163
Övriga externa kostnader	775 544	652 472
Summa	1 123 343	1 017 645
Not 8	Tomträttsavgäld	
Tomträttsavgäld	1 362 300	1 362 300
Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2027-01-01		
Not 9	Avskrivningar	
Byggnader och ombyggnader	1 538 329	1 602 188
Summa	1 538 329	1 602 188

5
Claf



HSB Brf Lindeborg i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 10 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 498 864	81 218 001
Omklassificering	0	1 280 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 498 864	82 498 864
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-34 385 832	-32 832 095
Årets avskrivningar	-1 489 878	-1 553 737
Utgående avskrivningar	-35 875 710	-34 385 832
Bokfört värde Byggnader	46 623 154	48 113 032
Bokfört värde Byggnader	46 623 154	48 113 032
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	166 000 000	166 000 000
Byggnad - lokaler	2 499 000	2 499 000
	168 499 000	168 499 000
Mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
Mark - lokaler		
	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde totalt	229 499 000	229 499 000
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	969 011	969 011
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	969 011	969 011
Ingående ackumulerade avskrivningar	-290 706	-242 255
Årets avskrivningar	-48 451	-48 451
Utgående avskrivningar	-339 157	-290 706
Bokfört värde	629 854	678 305
Not 12 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	0	1 070 063
Omklassificering	0	-1 280 863
Årets investeringar	13 500	210 800
Pågående nyanläggningar	13 500	0
Avser solceller		
Not 13 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Övriga långfristiga värdepapperinnehav m.m.	137 650	137 650
	138 350	138 350



HSB Brf Lindeborg i Malmö

Noter 2018-12-31 2017-12-31

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	2 427	2 106
Övriga fordringar	9 721	0
	<u>12 148</u>	<u>2 106</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	16 612	11 672
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 718 812	1 760 267
	<u>1 735 424</u>	<u>1 771 939</u>

Not 16 Kortfristiga placeringar

Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	17 632 000	14 132 000
--	------------	------------

Not 17 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 800 000	0	13 872 889	12 566 774	1 961 367
Resultatdisponering under året				1 961 367	-1 961 367
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			-474 815	474 815	
Avsättning år 2018 yttre fond			1 736 000	-1 736 000	
Årets resultat					3 036 727
Belopp vid årets slut	1 800 000	0	15 134 074	13 266 956	3 036 727

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

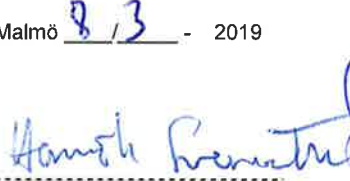
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	57 621 500	57 621 500
varav frigjorda	1 842 500	1 842 500




HSB Brf Lindeborg i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
		Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
Nordea Hypotek	39788828868	0,66%
Nordea Hypotek	39788841813	0,97%
Nordea Hypotek	39788860877	0,78%
Nordea Hypotek	39788873693	0,79%
		Slutdatum
		Belopp
		33 029 638
		339 328
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		31 332 998
Finns Swap-avtal knutna till föreningen		Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång		0,78%
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt		47 289
Arbetsgivaravgifter		38 782
Mervärdesskatt		26 436
Depositioner		8 401
		<u>120 907</u>
		<u>104 010</u>
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader		34 723
Övriga upplupna kostnader		506 791
Förutbetalda hyror och avgifter		1 485 277
		<u>2 026 791</u>
		<u>2 196 280</u>

Malmö 8/3 - 2019

 Henrik Svensäter


 Michael Carlsen

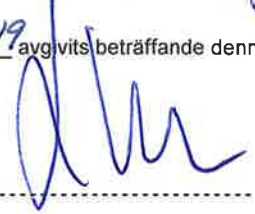

 Niclas Ellberg


 Tommy Persson


 Silviya Mojsijev
Vår revisionsberättelse har 19,3 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Maria Rehn

Av föreningen vald revisor


 Lars Johansson
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor


 Lisbeth Svensson

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 år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremans 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

S

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 år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 19/3 2019



Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Maria Rehn
Av föreningen vald revisor



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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

Förpliktelse – 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.