



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
LINDEBORG
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Verksamhetsplan	1
Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	14
Revisionsberättelse	21



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr 746001-0759

HSB Brf Lindeborg

VERKSAMHETSPLAN

2020 - 2024



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 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 Fredrik Olsson, HSB Malmö 2019-09-27.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2020	Planerat 2021	Planerat 2022	Planerat 2023	Planerat 2024	Planerat 2025- 2029
Mark	X					
Fasader		X				
Fönster		X				
Tak						X
Invändigt	X					
VVS			X			
El						
Styr- och övervakning						
Hissar	X	X				
Utrustning						

Kommentar: Föreningen har planerat att investera i nya hissar 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
2020	Mark, Hissar (investering), invändigt	11 993	11 993	0
2021	Hissar (investering), fönster (investering), fasader	55 469	11 469	44 000
2022	VVS (investering)	31 000	0	31 000
2023				
2024				

Lån/Bunden placering

Den beräknade nyupplåning under kommande femårsperiod är 75milj. 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.

	2020	2021	2022	2023	2024
Avgiftsförändring	2%	2%	3%	3%	3%
Genomsnittlig avgift kr per m ²	655	668	688	708	730

**Nyckeltal för föreningen**

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Genomsnittlig årsavgift/kvm	641	628	571	623	608
Lån kr/kvm	1199	1212	1225	1236	1248
Räntekostnad kr/kvm	9	9	9	11	28
Soliditet	48%	48%	45%	44%	40 %
Räntekänslighet*	1,6	1,7	1,9	1,8	1,9

* 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!**

Styrelsen för HSB Brf Lindeborg i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. föreningens 46: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

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 2019 där beslut fattades om installation av solceller och laddstolpar

Närvarande var 83 st. 63 röstberättigade medlemmar.



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 Niclas Ellberg och Tommy Persson samt suppleanterna Frida Kant, 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, Sandra Torpling och Tommy Persson.

Revisorer

Ordinarie: Henrik Åkesson och Lisbeth Svensson.

Suppleant: Maria Rehn.

Samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Studier

Föreningen har i samarbete med ABF hållit 10 studiecirklar med diverse teman.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Renoverat oljeavskiljare och spolplattor i garagen 2019

Reilining avloppsledningar för dagvatten och spolplattor 2019

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-09-04. 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 elcentraler

Installation av Solceller



HSB Brf Lindeborg i Malmö
Org.nr 746001-0759

Ombyggnad av hissar
Planerade åtgärder ska delvis finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 641 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 693 374 kr. Under året har föreningen amorterat 336 264 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.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 46 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 480 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.

PKA

Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	20 152	19 372	17 844	18 261	17 767
Rörelsens kostnader	-18 817	-16 182	-15 699	-15 346	-16 564
Finansiella poster, netto	-103	-153	-184	-253	-707
Årets resultat	1 231	3 037	1 961	2 661	496
Likvida medel & fin placeringar	23 104	20 428	16 511	13 066	11 686
Skulder till kreditinstitut	32 693	33 030	33 369	33 685	34 004
Fond för yttre underhåll	13 989	15 134	13 873	12 712	13 368
Balansomslutning	71 011	69 589	67 234	64 691	63 468
Fastigheternas taxeringsvärde	296 721	229 499	229 499	229 499	197 384
Soliditet %	48	48	45	44	41
Räntekostnad kr/kvm	9	9	9	11	28
Låneskuld kr/kvm	1 199	1 212	1 225	1 236	1 248
Avgift kr/kvm	641	628	571	623	608

7/11

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 800 000	15 134 074	13 266 956	3 036 727	33 237 757
Avsättning år 2019 yttre fond		1 313 000	-1 313 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-2 458 079	2 458 079		0
Disposition av föregående års resultat:			3 036 727	-3 036 727	0
Årets resultat				1 231 042	1 231 042
Belopp vid årets utgång	1 800 000	13 988 995	17 448 762	1 231 042	34 468 799

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 448 762
årets vinst	1 231 042
	18 679 804

disponeras så att	
i ny räkning överföres	18 679 804
	18 679 804

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

Pola

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	19 459 301	19 021 271
Övriga intäkter	3	692 334	350 661
		20 151 635	19 371 932
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 960 264	-1 538 431
Planerat underhåll	5	-2 458 079	-474 815
Fastighetsavgift/skatt		-557 355	-504 697
Driftskostnader	6	-10 734 358	-10 585 429
Övriga kostnader	7	-1 117 842	-1 123 342
Personalkostnader	8	-451 117	-417 351
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 538 329	-1 538 329
		-18 817 344	-16 182 394
Rörelseresultat		1 334 291	3 189 538
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		154 414	106 300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 662	-259 111
		-103 248	-152 811
Årets resultat		1 231 042	3 036 727

8/4

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	45 714 679	47 253 008
Pågående nyanläggningar och förskott	10	87 277	13 500
		45 801 956	47 266 508
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	138 642	138 350
		138 642	138 350
Summa anläggningstillgångar		45 940 598	47 404 858
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		21 874	8 747
Avräkningskonto HSB Malmö		4 472 047	2 794 802
Övriga fordringar	12	41 682	12 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 903 018	1 735 424
		6 438 621	4 551 121
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	18 632 000	17 632 000
		18 632 000	17 632 000
<i>Kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar		14 25 070 635	1 494 22 184 615
SUMMA TILLGÅNGAR		71 011 233	69 589 473

Dea

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 800 000	1 800 000
Fond för yttre underhåll	15	13 988 995	15 134 074
		15 788 995	16 934 074
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		17 448 762	13 266 956
Årets resultat		1 231 042	3 036 727
		18 679 804	16 303 683
Summa eget kapital		34 468 799	33 237 757
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	26 764 542	0
Summa långfristiga skulder		26 764 542	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	5 928 832	33 029 638
Leverantörsskulder		790 032	805 150
Aktuella skatteskulder		27 232	9 612
Övriga skulder	19	441 056	480 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 590 740	2 026 790
Summa kortfristiga skulder		9 777 892	36 351 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 011 233	69 589 473

PKA

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 231 042	3 036 727
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 538 329	1 538 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 769 371	4 575 056
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-210 547	35 546
Förändring av kortfristiga skulder		526 982	-341 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 085 806	4 268 725
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-73 777	-13 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-73 777	-13 500
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-336 264	-339 588
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-336 264	-339 588
Årets kassaflöde		2 675 765	3 915 637
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		20 428 296	16 512 659
Likvida medel vid årets slut		23 104 061	20 428 296

Handwritten signature

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 46 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 1,8 %

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)



Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	17 483 340	17 121 072
Hysesintäkter	1 274 320	1 175 473
El, ej momsreg	701 641	724 726
	19 459 301	19 021 271

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	261 212	241 743
Ersättning försäkringsskador	431 122	108 918
	692 334	350 661

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Material i löpande underhåll	24 237	10 107
löpande underhåll hissar	136 620	130 100
Skadegörelse	11 219	0
Löpande underhåll av bostäder	5 230	11 818
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	119 311	217 394
Löpande underhåll tvättutrustning	31 329	28 625
Löpande underhåll av installationer	88 903	0
Löpande underhåll Va/sanitet	127 000	146 632
Löpande underhåll värme	109 587	55 319
Löpande underhåll ventilation	13 436	17 872
Löpande underhåll el	61 580	98 365
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	54 619	63 836
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	100 575	62 370
Löpande underhåll av markytor	326 327	447 856
Löpande underhåll av garage och p-platser	116 788	66 130
Försäkringsskador	633 503	182 007
	1 960 264	1 538 431

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	22 470
Periodiskt underhåll värme	0	37 500
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	265 833
Periodiskt underhåll tvättutrustning	41 541	149 012
Periodiskt underhåll garage och p-plats	2 416 538	0
	2 458 079	474 815

2019

Not 6 Driftskostnader

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

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 655 545	2 640 198
El	2 226 226	1 966 504
Uppvärmning	1 980 334	2 055 412
Vatten	958 363	887 169
Sophämtning	415 876	453 098
Övriga avgifter	1 135 714	1 220 748
Tomträttsavgäld	1 362 300	1 362 300
	10 734 358	10 585 429

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	344 822	325 074
Revisionsarvoden	23 430	22 725
Energideklaration	0	60 000
Övriga kostnader	749 590	715 544
	1 117 842	1 123 343

Not 8 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	193 200	187 502
Revisionsarvode	25 760	25 438
Löner och ersättningar	142 888	118 945
Löner och ersättningar	0	2 060
	361 848	333 945

Sociala kostnader

Sociala kostnader	88 999	83 406
Övriga gemensamma kostnader	270	0
	89 269	83 406

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

451 117	417 351
----------------	----------------

RLA

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 467 875	83 467 875
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 467 875	83 467 875
Ingående avskrivningar	-36 214 867	-34 676 538
Årets avskrivningar	-1 538 329	-1 538 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 753 196	-36 214 867
Bokfört värde byggnader och mark	45 714 679	47 253 008
Taxeringsvärden byggnader	215 721 000	168 499 000
Taxeringsvärden mark	81 000 000	61 000 000
	296 721 000	229 499 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 500	0
Årets investeringar	73 777	13 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 277	13 500
Utgående redovisat värde	87 277	13 500

Pågående byggnation avser hissar, elcentraler och solceller. Man är i början på alla projekten och ännu finns bara konsultkostnader. Hissar beräknas kosta 10,5 miljoner och vara klart första halvåret 2021. Elcentralerna beräknas kosta 1,6 miljoner och vara klart under våren 2020. Solcellerna beräknas kosta drygt 3 miljoner och vara klart under våren 2020.

Not 11 Andelar

	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	492	200
Andel Lindeborg ekonomiska förening	137 650	137 650
	138 642	138 350

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	41 682	2 427
Övriga fordringar	0	9 721
	41 682	12 148

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	18 926	16 612
Upplupen intäkt el	275 250	280 531
Upplupen försälkringsintäkt	260 000	90 000
Förutbetald fastighetsförsäkring	386 922	358 263
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	961 920	990 018
	1 903 018	1 735 424

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacerng HSB Malmö	18 300 000	17 300 000
Egen BR, kortfristigt bruk	332 000	332 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 632 000	17 632 000
Utgående redovisat värde	18 632 000	17 632 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	15 134 074	13 872 889
Avsättning	1 313 000	1 736 000
Ianspråktagande	-2 458 079	-474 815
	13 988 995	15 134 074

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	57 621 500	57 621 500
	57 621 500	57 621 500

Not 17 Skulder till kreditinstitut

5 928 832kr 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 0 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 928 832	33 029 638
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	26 764 542	0
	32 693 374	33 029 638

REK

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	0,75	2021-04-21	16 911 451	17 084 515
Nordea Hypotek	0,6	2022-06-15	3 387 905	3 422 385
Nordea Hypotek	0,55	2021-09-15	6 465 186	6 532 706
Nordea Hypotek	0,58	2020-11-16	5 928 832	5 990 032
			32 693 374	33 029 638

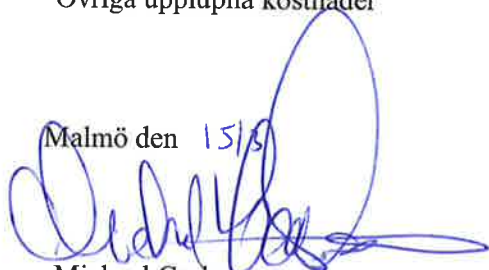
Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	48 288	47 289
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	37 924	38 782
Depositioner och förskott-kortfristiga	11 724	8 401
Moms	24 834	26 436
Inre fond	318 286	359 618
	441 056	480 526

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	29 100	34 723
Förutbetalda hyror och avgifter	1 584 814	1 485 277
Upplupen värmekostnad	337 719	262 637
Upplupen elkostnad	211 215	206 210
Upplupen kostnad extern revisor	23 430	22 725
Övriga upplupna kostnader	404 461	15 219
	2 590 739	2 026 791

Malmö den 15/3



Michael Carlsen
Ordförande



Niclas Ellberg



Sandra Torpling



Henrik Svensäter



Tommy Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/3



Per-Erik Gillberg
Borevision AB
Av HSB riksförbund utsedd revisor



Henrik Åkesson
Av föreningen vald revisor



Lisbeth Sofie 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 räkenskapsåret 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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 identifierar.

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 Lindeborg 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 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 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.

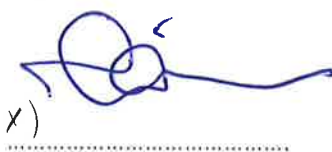
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god 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.

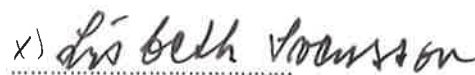
Malmö den 16 / 3 2020


Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


x)

Henrik Åkesson
Av föreningen vald revisor


x)

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Egna anteckningar.

[illegible]

[illegible]

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.