



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Lindeborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Lindeborg
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 2023-04-26

Lokal: S:t Mikael's kyrka, klockan 18.00

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av Verksamhetsplan och styrelsens Förvaltningsberättelse
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisor/er och suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedning
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Information om och första beslutet om att anta nya stadgar för föreningen (minst enkel majoritet krävs). Stadgeförslaget bifogas i kallelse
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - Motion –
 - 25.1 Förslag från medlem att - Ändring av regel om lastbil på p-plats - bifogas i kallelse
 - 25.2 Förslag från styrelsen att – Inte anta motionen
26. Föreningsstämmans avslutande
27. Övriga frågor

Välkomna Styrelsen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Verksamhetsplan	4
Förvaltningsberättelse	9
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Noter	19
Revisionsberättelse	26



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 746001-0759

HSB Brf Lindeborg

VERKSAMHETSPLAN

2023 - 2027

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 2022 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 2022-10-10.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2023	Planerat 2024	Planerat 2025	Planerat 2026	Planerat 2027	Planerat 2028-2032
Mark						
Fasader						
Fönster					X	
Tak						
Invändigt						
VVS	X	X				X
El						
Styr- och övervakning						X
Hissar						
Utrustning						

Kommentar: Föreningens stora investering är de kommande åren tappvatten. Investering som annars ligger inom femårsperioden är fönster.

Finansiering

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Beräknad kostnad i tkr	Finansieras med egna medel i tkr	Finansieras med nya lån i tkr
2023	Tappvatten (investering)	15 458	15 458	0
2024	Tappvatten (investering)	16 204	4 204	12 000
2025		0	0	0
2026		0	0	0
2027	Fönster	28 119	2 119	26 000

Lån/Bunden placering

Den beräknade nyupplåning under kommande femårsperiod är 38milj. 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.

	2023	2024	2025	2026	2027
Avgiftsförändring	4%	4%	4%	4%	4%
Genomsnittlig avgift kr per m ²	710	738	768	799	831

Nyckeltal för föreningen

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Genomsnittlig årsavgift/kvm	680	668	654	641	628
Lån kr/kvm	1165	1177	1188	1199	1212
Räntekostnad kr/kvm	7	6	5	9	9
Soliditet	53%	54%	50%	48%	48%
Räntekänslighet*	1,8	1,6	1,8	1,6	1,7

* 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!**



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 746001-0759

HSB Brf Lindeborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lindeborg i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0759 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, föreningens 49:e verksamhetsår.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-08.

Föreningen har en andel i Lindeborgs ekonomiska förening på 27,53 %.

Föreningen har även en del i GA:53 som förvaltas av Samfällighetsföreningen HSB Lindeborg

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun: Statisten 2 och Stolpalösa 1

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Statisten 2	Malmö Kommun	10 år	2027-01-01	1973
Stolpalösa 1	Malmö Kommun	10 år	2027-01-01	1973

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
194	garageplatser	0
145	p-platser	0
385	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27246
Totalt 724 objekt		27246

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 143 st 2 rok, 206 st 3 rok, 24 st 4 rok.

Lägenheternas medelyta är 70,77 kvm.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Michael Carlsen	Ordförande	2009-03-03
Tommy Persson	Ledamot	2006-02-21
Tomas Engström	Ledamot	2021-06-25
Niclas Ellberg	Ledamot	2011-12-28
Frida Salo	Ledamot	2021-06-25
Ante Persson	Suppleant	2014-04-14
Marie Åstradsson	Suppleant	2021-06-25
Ted Andersson	Suppleant	2016-04-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Frida Salo och Michael Carlsen som ledamöter samt suppleanterna Ante Persson, Marie Åstradsson och Ted Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, budgetmöte, bokslutsmöte, Öppet Hus 10 st och byggmöten 9 st.

Firmatecknare har varit: Tommy Persson, Michael Carlsen, Niclas Ellberg, Frida Salo.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011, normalstadgar 2011 version 5

Revisorer har varit: Lena Jönsson och Henrik Åkesson med Bo Arne Lundahl som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Benthon Tisell (sammankallande), Lena Malmquist samt Gert Malmgren, valda vid föreningsstämman.

Representanter i HSB fullmäktige: Ordinarie Michael Carlsen och Frida Salo. Suppleanter: Tommy Persson och 2:a suppleant Ante Persson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09. Närvarande på stämman var 41 stycken varav röstberättigade var 29 stycken. Inga fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens dynamiska underhållsplan den 2022-09-27.

Väsentliga avtal

Nuvarande tomträttsavtal gäller från 2017-01-01-2026-12-31

Studier

Studieverksamhet i samarbete med ABF Malmö.

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

Påbörjat relining av bottenledningar.

Påbörjat installation av automatiska dörröppnare.

Årtal	Ändamål
2015	Byte av värmeväxlare
2016	Byte av gårdsbelysning Byte av trapphusbelysning Byte av elmätare för individuell mätning av elförbrukning och för införande av kollektiv mätning av elnätsavgift Spolning av avloppsledningar i lägenheter
2019	Renovering och byte av oljeavskiljare i garagens spolplattor Relining av bottenstammar i garagen
2020	Ombyggnation i el-centraler av inkommande el-abonnemang samt för solcells installation
2020/2021	Installation av solceller Hissrenovering av 12 hissar OVK besiktning
2022	Byte av värmepump

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023/2024	Utbyte av kall- och varmvattenledning
2027/2028	Fönsterbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 36 bostadsrätter överlåtits och 5 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 483 och under året har det tillkommit 50 och avgått 46 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 487.

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.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	201	211	213	192	185
Skuldsättning, kr/kvm	1 165	1 177	1 188	1 199	1 212
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	191	188	178	190	180
Driftskostnad, kr/kvm	444	415	390	394	388
Årsavgifter, kr/kvm	680	668	654	641	628
Totala intäkter, kr/kvm	725	717	701	688	671
Nettoomsättning, tkr	20 496	19 826	19 826	19 459	19 021
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 931	2 752	4 006	1 231	3 037
Soliditet, %	53	54	50	48	48

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 800 000	0	0	1 800 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 845 230	0	346 417	15 191 647
S:a bundet eget kapital, kr	16 645 230	0	346 417	16 991 647
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	21 829 276	2 751 725	-346 417	24 234 584
Årets resultat, kr	2 751 725	-2 751 725	1 930 507	1 930 507
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	24 581 001	0	1 584 090	26 165 091
S:a eget kapital, kr	41 226 231	0	1 930 507	43 156 738

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 678 000 kr samt ianspråktagande skatt med 1 331 583 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	24 581 001
Årets resultat, kr	1 930 507
Reservation till underhållsfond, kr	-1 678 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 331 583
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	26 165 091

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	26 165 091

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	20 496 466	20 314 606
Övriga intäkter	3	391 979	215 334
		20 888 445	20 529 940
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-921 450	-1 260 995
Planerat underhåll	5	-1 331 583	-965 265
Fastighetsavgift/skatt		-614 155	-588 925
Driftskostnader	6	-12 102 118	-11 304 418
Övriga kostnader	7	-1 193 844	-950 354
Personalkostnader	8	-472 143	-424 374
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 222 236	-2 034 297
Övriga rörelsekostnader		0	-153 261
		-18 857 529	-17 681 889
Rörelseresultat		2 030 916	2 848 051
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88 577	79 326
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 985	-175 652
		-100 408	-96 326
Årets resultat		1 930 507	2 751 725

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	53 607 468	53 950 297
Pågående nyanläggningar och förskott	10	8 186 146	1 596 822
		61 793 614	55 547 119
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	138 642	138 642
		138 642	138 642
Summa anläggningstillgångar		61 932 256	55 685 761
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		500	1 000
Avgifts- och hyresfordringar		16 393	1 545
Avräkningskonto HSB Malmö		2 215 809	4 207 798
Övriga fordringar	12	374 692	24 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 612 822	1 691 431
		4 220 216	5 926 192
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	14 132 000	15 632 000
		14 132 000	15 632 000
Summa omsättningstillgångar		18 352 216	21 558 192
SUMMA TILLGÅNGAR		80 284 472	77 243 953

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 800 000	1 800 000
Fond för yttre underhåll	15	15 191 647	14 845 230
		16 991 647	16 645 230
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		24 234 584	21 829 276
Årets resultat		1 930 507	2 751 725
		26 165 091	24 581 001
Summa eget kapital		43 156 738	41 226 231
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	0	22 945 601
Summa långfristiga skulder		0	22 945 601
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	31 745 586	9 127 777
Leverantörsskulder		1 932 637	804 108
Aktuella skatteskulder		62 144	52 477
Övriga skulder	19	378 738	420 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 008 629	2 667 261
Summa kortfristiga skulder		37 127 734	13 072 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 284 472	77 243 953

Kassaflödesanalys	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 930 507	2 751 725
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 222 236	2 187 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 152 743	4 939 283
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	96 700	157 298
Förändring av kortfristiga skulder	1 227 816	-739 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 477 259	4 357 160
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-8 641 456	-6 171 706
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 641 456	-6 171 706
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-327 792	-303 676
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-327 792	-303 676
Årets kassaflöde	-3 491 989	-2 118 222
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	19 839 798	21 958 020
Likvida medel vid årets slut	16 347 809	19 839 798

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 2021.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 43 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 2,3 %

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	18 543 351	18 201 996
Hysesintäkter	1 219 105	1 324 384
El, momsreg	734 010	788 226
	20 496 466	20 314 606

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga intäkter	340 529	156 064
Ersättning försäkringsskador	51 450	59 270
	391 979	215 334

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Material i löpande underhåll	17 460	32 090
löpande underhåll hissar	23 412	1 755
Reparation lokaler	4 263	3 847
Löpande underhåll av bostäder	19 506	27 719
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	216 792	155 226
Löpande underhåll tvättutrustning	78 113	36 445
Löpande underhåll av installationer	13 686	31 853
Löpande underhåll Va/sanitet	65 897	276 679
Löpande underhåll värme	45 188	20 959
Löpande underhåll ventilation	15 812	130 140
Löpande underhåll el	76 947	35 513
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	54 037	30 421
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	61 300	148 152
Löpande underhåll av markytor	67 916	62 668
Löpande underhåll av garage och p-platser	39 975	12 007
Försäkringsskador	121 146	255 521
	921 450	1 260 995

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat UH gemensamma utrymmen	355 672	110 438
Planerat UH va/sanitet	348 692	405 790
Planerat UH värme	289 745	22 650
Planerat UH markytor	291 083	92 510
Planerat UH tvättutrustning	43 297	110 301
Planerat UH värme	3 094	0
Planerat UH el/tele	0	8 131
Planerat UH av byggnader utvändigt	0	11 945
Planerat UH bostäder	0	15 895
Planerat UH Ventilation	0	187 605
	1 331 583	965 265

Not 6 Driftskostnader

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

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 549 800	3 097 786
El	2 004 732	1 759 739
Uppvärmning	2 082 220	2 334 058
Vatten	1 114 113	1 042 153
Sophämtning	880 990	736 324
Övriga avgifter	1 097 584	972 058
Tomträttsavgäld	1 372 679	1 362 300
	12 102 118	11 304 418

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	338 646	321 459
Revisionsarvoden	25 875	25 120
Övriga kostnader	829 323	603 776
	1 193 844	950 355

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	213 000	204 600
Revisionsarvode	29 465	29 326
Löner och ersättningar	145 436	125 453
	387 901	359 379
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	84 242	64 995
	84 242	64 995
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	472 143	424 374

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 074 951	84 938 814
Årets investeringar, solceller	2 052 132	10 637 659
Utrangering, hissar		-1 501 522
Reducering moms	-172 725	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 954 358	94 074 951
Ingående avskrivningar	-40 124 654	-39 438 618
Försäljningar/utrangeringar		1 348 261
Årets avskrivningar	-2 222 236	-2 034 297
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 346 890	-40 124 654
Bokfört värde byggnader och mark	53 607 468	53 950 297
Taxeringsvärden byggnader	225 934 000	215 721 000
Taxeringsvärden mark	74 000 000	81 000 000
	299 934 000	296 721 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 596 822	6 062 775
Årets investeringar	8 899 252	6 840 094
Omklassificeringar solceller	-2 309 928	-10 637 659
Bidrag		-668 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 186 146	1 596 822
Utgående redovisat värde	8 186 146	1 596 822

Pågående byggnation avser laddstolpar och relining. Laddstationerna beräknas vara klara under våren 2023 och kosta ungefär 700 tkr. Reliningen beräknas vara klar under sommaren 2023 och kosta ungefär 14 miljoner.

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	16 654	24 418
Momsfordran	358 038	0
	374 692	24 418

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	19 071	8 734
Upplupen intäkt el	286 525	300 248
Upplupen försäkringsintäkt		18 981
Förutbetald fastighetsförsäkring	445 777	413 106
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	861 449	950 362
	1 612 822	1 691 431

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	13 800 000	15 300 000
Egen BR, kortfristigt bruk	332 000	332 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 132 000	15 632 000
Utgående redovisat värde	14 132 000	15 632 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	14 845 230	15 116 495
Avsättning	1 678 000	694 000
Ianspråktagande	-1 331 583	-965 265
	15 191 647	14 845 230

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	57 621 500	57 621 500
	57 621 500	57 621 500

Not 17 Skulder till kreditinstitut

31 745 586 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 327 792 kr

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	31 745 586	9 127 777
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	22 945 601
	31 745 586	32 073 378

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	2,86	2023-06-15	3 284 465	3 318 945
Nordea Hypotek	0,53	2023-09-20	6 262 626	6 330 146
Nordea Hypotek	2,74	2023-11-16	5 750 032	5 808 832
Swedbank	0,41	2023-04-25	16 448 463	16 615 455
			31 745 586	32 073 378

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	57 272	49 914
Lagstadgade sociala avgifter	40 248	36 842
Depositioner och förskott-kortfristiga	6 980	5 766
Moms	0	32 460
Inre fond	274 238	275 320
Övriga skulder	0	20 196
	378 738	420 498

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	35 740	17 912
Förutbetalda hyror och avgifter	1 890 104	1 749 715
Upplupen värmekostnad	356 062	354 107
Upplupen elkostnad	298 319	260 951
Upplupen kostnad extern revisor	26 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	402 405	259 576
	3 008 630	2 667 261

Malmö den

Michael Carlsen
Ordförande

Niclas Ellberg

Tomas Engström

Tommy Persson

Frida Salo

Vår revisionsberättelse har lämnats

Camilla Bakklund
Borevision AB
Av HSB riksförbund utsedd revisor

Lena Jönsson
Av föreningen vald revisor

Henrik Åkesson
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 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 revisionsssed 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 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 provar 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

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Jönsson
Av föreningen vald revisor

Henrik Åkesson
Av föreningen vald revisor

Inlämning av en motion till HSB BRF Lindeborg
till års stämma V-23.

Ändring av regler ang. lätt lastbil på parkeringen som används som privat bil.

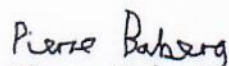
Vi vill att det ska vara möjligt att kunna hyra/parkera med en lätt lastbil på parkeringen även efter den 1/7-23.

I dagens samhälle ser även dom privata personbils registrerade bilar annorlunda och större ut än när era avtal och regler skrevs. Ska man t.ex. kunna dra en större husvagn el ett tyngre lastad släp så behöver man ha en lätt lastbil för att kunna göra detta.

Så vi föreslår i ett beslut på årsmötet att även en lätt lastbil som ägs av en privatperson som bor och har sin adress i bostadsrättsföreningen i fortsättningen ska få hyra och därmed stå på parkeringen med sin lätta lastbil.

Lägenhet med adress Koristgatan 4

Delägare av lägenheten


Pierre Boberg


Linda L Boberg


Frida Boberg

Svar på av lägenhet med adress Koristgatan 4 inlämnad motion om att ändra regler ang. lätt lastbil på parkeringen som används som privat bil.

Motionärerna föreslår i sin motion att:

Beslut fattas på årsmötet att även en lätt lastbil som ägs av en privatperson som bor och har sin adress i bostadsrättsföreningen i fortsättningen ska få hyra och därmed stå på parkeringen med sin lätta lastbil.

Svar:

Brf Lindeborg har idag parkeringsplatser som med en liten marginal täcker behovet för dess medlemmar. Malmö Stad har sen en tid tillbaka börjat projektera byggandet av en ny förskola på tomten mellan Koristgatan och Statistgatan, i samband med detta så har Malmö Stad aviserat att de säger upp den av föreningen arrenderade mark på Koristgatan där det idag finns 18 parkeringsplatser. Uppsägningen av arrendet av denna mark gör att styrelsen måste se över parkeringsmöjligheterna för att fortsatt också har plats till samtliga medlemmar som har behov av parkeringsplats till sina personbilar.

Föreningen har en möjlighet att anlägga parkeringsplatser på baksidan av låghuset på Statistgatan, detta skulle innebära en stor kostnad för föreningen.

Med bakgrund av de kostnadsökningar vi har och de kommande reoveringar föreningen står inför så har styrelsen valt att i första hand tillämpa de regler som står i parkeringsavtalen och påtala att lätta lastbilar ej får parkeras på föreningens parkeringsplatser för att på detta sätt möjliggöra plats till föreningens medlemmars personbilar.

Svar: Mot bakgrund av ovan svar yrkar styrelsen avslag på motionen.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

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.