



ÅRSREDOVISNING

1/1 2021 – 31/12 2021

**HSB BRF
LINDEBORG
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lindeborg i Malmö

Org Nr:746001-0759

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Lindeborg
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 2022-05-09

Lokal: Quality Hotel View, Hyllie stationstorg 29, 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. Beslut om förändring av bostadsrättslägenhet (i samband med underhåll av tappvattenstammar)
25. Beslut om bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd (i samband med underhåll av tappvattenstammar)
26. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
27. Föreningsstämmans avslutande
28. Övriga frågor



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 746001-0759

HSB Brf Lindeborg

VERKSAMHETSPLAN

2022 - 2026

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

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 2021 har olika alternativ simulerats i en femårskalkyl.

I tabell nedan redogörs för underhållsåtgärder/investeringar som finns inplanerat enligt föreningens underhållsplan för de kommande 10 åren, underhållsplanen revideras årligen. Nuvarande underhållsplan är upprättad av Robert Andersson, HSB Malmö 2020-09-29.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

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

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



Finansiering

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Beräknad kostnad i tkr	Finansieras med egna medel i tkr	Finansieras med nya lån i tkr
2022	VVS (investering)	10 625	10 625	
2023	VVS (investering)	15 155	13 155	2 000
2024	VVS (investering), invändigt	15 854	854	15 000
2025	Värme	15 049	2 049	13 000
2026	Värme	13 000	1 000	12 000

Lån/Bunden placering

Den beräknade nyupplåning under kommande femårsperiod är 42 milj. kr.
Det beräknas även att lösa de bundna placeringarna för 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.

	2022	2023	2024	2025	2026
Avgiftsförändring	2%	2%	2%	2%	2%
Genomsnittlig avgift kr per m ²	683	696	710	724	739



Nyckeltal för föreningen

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Genomsnittlig årsavgift/kvm	668	654	641	628	571
Lån kr/kvm	1177	1188	1199	1212	1225
Räntekostnad kr/kvm	6	5	9	9	9
Soliditet	54%	50%	48%	48%	45%
Räntekänslighet*	1,6	1,8	1,6	1,7	1,9

* Detta nyckeltal ger ett mått på hur skuldtynad 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

2021-01-01 - 2021-12-31

föreningens 48:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens säte är Malmö.

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

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

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

Total lägenhetsyta 27 246 kvm.

Lägenheternas medelyta 70,77 kvm.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Lindeborg i Malmö

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

Byte av värmeväxlare 2015

Byte av gårdsbelysning 2016

Byte av trapphusbelysning 2016

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

Spolning av avloppsledningar i lägenheter 2016

Renovering och byte av oljeavskiljare i garagens spolplattor 2019

Relining av bottenstammar i garagen 2019

Hissrenovering av 12 hissar 2020/2021

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2021 med enbart poströstning. Närvarande var 7 st förtroendevalda att administrera föreningsstämman. Antal inkomna poströster 56 st varav 54 st godkända. Inga fullmakter.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Michael Carlsen
Vice ordförande	Niclas Ellberg
Sekreterare	Tommy Persson
Studieorganisatör	Frida Salo
Utsedd av HSB	Tomas Engström
Suppleant	Ante Persson
Suppleant	Ted Andersson
Suppleant	Marie Åstradsson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2022 är ledamöterna Niclas Ellberg och Tommy Persson samt suppleanterna Marie Åstradsson, Ante Persson och Ted Andersson. Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie styrelsesammanträden, budgetmöte, bokslutsmöte, stadgeenlig besiktning samt 3 öppet hus för medlemmar.

Firmatecknare två i förening

Michael Carlsen, Niclas Ellberg, Frida Salo och Tommy Persson.

Revisorer

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lindeborg i Malmö

Valberedning

Benthon Tisell (sammankallande), Lena Malmqvist och Gert Malmgren

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie: Michael Carlsen och Frida Salo.

Suppleanter: Ted Andersson och Tommy Persson.

Vicevärd

Simon Åkesson.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ombyggnation i elcentraler av inkommande el-abonnemang samt för solcells installation 2020
- Påbörjat projekt av solceller 2020
- Hissrenovering av 12 hissar 2020/2021
- OVK-besiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2021-09-15. Vid besiktningen framkom att det enbart finns underhållsbehov enligt årlig normalbudgetering.

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

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

Planerade åtgärder ska delvis finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 668 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 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 avgiften för 2021 med 2% och för 2022 höjdes årsavgiften med 2%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 073 378 kr. Under året har föreningen amorterat 303 676 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 106 år.





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lindeborg i Malmö

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

Byte av kontoplan

Under 2021 har HSB Malmö bytt kontoplan. Den började gälla fr o m mitten av november månad 2021 men hela året är översatt till ny kontoplan. Detta betyder t ex att konto kan ha fått nytt nummer, ev. ändrad text, konto kan ha slagits ihop men även att vissa konto är oförändrade. I årsredovisningen har även föregående år migrerats för att möjliggöra jämförelse mellan åren.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning och övriga förtroendevalda

Vid årsstämman blev det följande ombildningar.

Styrelsen:

Sandra Torpling avgick som ordinarie ledamot

Frida Salo vald som ny ordinarie ledamot

Marie Årstradsson vald som ny suppleant

Valberedning:

Gert Malmgren vald som ny ledamot

Väsentliga avtal

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

Studier

Med anledning av Corona pandemin anordnade föreningen ingen studieverksamhet våren 2021. Studieverksamheten i samarbete med ABF återupptogs igen hösten 2021.

Medlemsinformation

Under året har 38 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 484 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.

Nedan följer ekonomisk ställning och resultat

Styrelsen för HSB Brf Lindeborg i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	20 530	20 344	20 152	19 372	17 844
Rörelsens kostnader	-17 682	-16 211	-18 817	-16 182	-15 699
Finansiella poster, netto	-96	-126	-103	-153	-184
Årets resultat	2 752	4 006	1 231	3 037	1 961
Likvida medel & fin placeringar	19 508	21 958	23 104	20 428	16 511
Skulder till kreditinstitut	32 073	32 377	32 693	33 030	33 369
Fond för yttre underhåll	14 845	15 116	13 989	15 134	13 873
Balansomslutning	77 244	75 535	71 011	69 589	67 234
Fastigheternas taxeringsvärde	296 721	296 721	296 721	229 499	229 499
Soliditet %	54	50	48	48	45
Räntekostnad kr/kvm	6	5	9	9	9
Låneskuld kr/kvm	1 177	1 188	1 199	1 212	1 225
Avgift kr/kvm	668	654	641	628	571

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 800 000	15 116 495	17 552 304	4 005 707	38 474 506
Avsättning år 2021 yttre fond		694 000	-694 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-965 265	965 265		0
Årets resultat			4 005 707	-4 005 707	0
				2 751 725	2 751 725
Belopp vid årets utgång	1 800 000	14 845 230	21 829 276	2 751 725	41 226 231

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	21 829 276
årets vinst	2 751 725
	24 581 001

disponeras så att	
i ny räkning överföres	24 581 001
	24 581 001

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



Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	20 314 606	19 825 833
Övriga intäkter	3	215 334	517 740
		20 529 940	20 343 573
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 260 995	-1 957 242
Planerat underhåll	5	-965 265	-126 500
Fastighetsavgift/skatt		-588 925	-577 375
Driftskostnader	6	-11 304 418	-10 626 481
Övriga kostnader	7	-950 354	-819 272
Personalkostnader	8	-424 374	-419 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 034 297	-1 685 422
Övriga rörelsekostnader		-153 261	0
		-17 681 889	-16 211 434
Rörelseresultat		2 848 051	4 132 139
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79 326	110 590
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 652	-237 024
		-96 326	-126 434
Årets resultat		2 751 725	4 005 707

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	53 950 297	45 500 196
Pågående nyanläggningar och förskott	10	1 596 822	6 062 775
		55 547 119	51 562 971
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	138 642	138 642
		138 642	138 642
Summa anläggningstillgångar		55 685 761	51 701 613
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 000	1 000
Avgifts- och hyresfordringar		1 545	5 975
Avräkningskonto HSB Malmö		4 207 798	4 326 006
Övriga fordringar	12	24 418	37 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 691 431	1 830 903
		5 926 192	6 201 698
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	15 632 000	17 632 000
		15 632 000	17 632 000
<i>Kassa och bank</i>		0	14
Summa omsättningstillgångar		21 558 192	23 833 712
SUMMA TILLGÅNGAR		77 243 953	75 535 325

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 800 000	1 800 000
Fond för yttre underhåll	15	14 845 230	15 116 495
		16 645 230	16 916 495
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		21 829 276	17 552 304
Årets resultat		2 751 725	4 005 707
		24 581 001	21 558 011
Summa eget kapital		41 226 231	38 474 506
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	22 945 601	9 127 777
Summa långfristiga skulder		22 945 601	9 127 777
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	9 127 777	23 249 277
Leverantörsskulder		804 108	1 762 079
Aktuella skatteskulder		52 477	47 252
Övriga skulder	19	420 498	421 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 667 261	2 452 786
Summa kortfristiga skulder		13 072 121	27 933 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 243 953	75 535 325



Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 751 725	4 005 707
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 187 558	1 685 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 939 283	5 691 129
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		157 298	90 882
Förändring av kortfristiga skulder		-739 421	834 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 357 160	6 616 716
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 171 706	-7 446 437
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 171 706	-7 446 437
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-303 676	-316 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-303 676	-316 320
Årets kassaflöde		-2 118 222	-1 146 041
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		21 958 020	23 104 061
Likvida medel vid årets slut		19 839 798	21 958 020



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 44 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,1 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Inkomstskatt/underskottsavdrag

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



Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	18 201 996	17 833 740
Hysesintäkter	1 324 384	1 281 752
El, momsreg	788 226	710 341
	20 314 606	19 825 833

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Övriga intäkter	156 064	165 496
Ersättning försäkringsskador	59 270	352 244
	215 334	517 740

Not 4 Reparationer

	2021	2020
Material i löpande underhåll	32 090	34 853
löpande underhåll hissar	1 755	141 629
Reparation lokaler	3 847	0
Löpande underhåll av bostäder	27 719	16 228
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	155 226	322 438
Löpande underhåll tvättutrustning	36 445	63 628
Löpande underhåll av installationer	31 853	22 647
Löpande underhåll Va/sanitet	276 679	224 666
Löpande underhåll värme	20 959	215 967
Löpande underhåll ventilation	130 140	36 816
Löpande underhåll el	35 513	49 368
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	30 421	48 644
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	148 152	47 384
Löpande underhåll av markytor	62 668	109 453
Löpande underhåll av garage och p-platser	12 007	19 553
Försäkringsskador	255 521	603 967
	1 260 995	1 957 241

Not 5 Planerat underhåll

	2021	2020
Planerat UH gemensamma utrymmen	110 438	0
Palnerat UH va/sanitet	405 790	0
Planerat UH värme	22 650	0
Planerat UH markytor	92 510	90 000
Planerat UH tvättutrustning	110 301	36 500
Planerat UH ventilation	187 605	0
Planerat UH el/tele	8 131	0
Planerat UH av byggnader utvändigt	11 945	0
Planerat UH bostäder	15 895	0
	965 265	126 500

Not 6 Driftskostnader

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

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 097 786	2 771 723
El	1 759 739	1 965 777
Uppvärmning	2 334 058	1 874 206
Vatten	1 042 153	1 012 547
Sophämtning	736 324	475 136
Övriga avgifter	972 058	1 164 792
Tomträttsavgäld	1 362 300	1 362 300
	11 304 418	10 626 481

Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvoden	321 459	305 142
Revisionsarvoden	25 120	24 200
Övriga kostnader	603 776	489 930
	950 355	819 272

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	204 600	200 400
Revisionsarvode	29 326	26 720
Löner och ersättningar	125 453	111 908
	359 379	339 028
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	64 995	80 114
	64 995	80 114
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	424 374	419 142

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 938 814	83 467 875
Årets investeringar, hissar	10 637 659	1 470 939
Utrangering, hiss	-1 501 522	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 074 951	84 938 814
Ingående avskrivningar	-39 438 618	-37 753 196
Försäljningar/utrangeringar	1 348 261	
Årets avskrivningar	-2 034 297	-1 685 422
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 124 654	-39 438 618
Bokfört värde byggnader och mark	53 950 297	45 500 196
Taxeringsvärden byggnader	215 721 000	215 721 000
Taxeringsvärden mark	81 000 000	81 000 000
	296 721 000	296 721 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 062 775	87 277
Årets investeringar	6 840 094	7 446 437
Försäljningar/utrangeringar	-10 637 659	-1 470 939
Bidrag	-668 388	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 596 822	6 062 775
Utgående redovisat värde	1 596 822	6 062 775

Pågående byggnation avser solceller, relining och laddstationer. Solcellerna är färdiga där väntar man bara på den ekonomiska uppgörelsen. Laddstationerna och treliningen är ännu påbörjade och man vet inte belopp eller tidsplan ännu.

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

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	24 418	37 814
	24 418	37 814

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna ränteintäkter	8 734	8 473
Upplupen intäkt el	300 248	283 131
Upplupen försäkringsintäkt	18 981	186 368
Förutbetald fastighetsförsäkring	413 106	393 306
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	950 362	959 625
	1 691 431	1 830 903

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	15 300 000	17 300 000
Egen BR, kortfristigt bruk	332 000	332 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 632 000	17 632 000
Utgående redovisat värde	15 632 000	17 632 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	15 116 495	13 988 995
Avsättning	694 000	1 254 000
Ianspråktagande	-965 265	-126 500
	14 845 230	15 116 495

RS

RS

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	57 621 500	57 621 500
	57 621 500	57 621 500

Not 17 Skulder till kreditinstitut

9 127 777 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 303 676 kr

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	9 127 777	23 249 277
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	22 945 601	9 127 777
	32 073 378	32 377 054

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek	0,75	2021-04-21		16 741 451
Nordea Hypotek	0,6	2022-06-15	3 318 945	3 353 425
Nordea Hypotek	0,53	2023-09-20	6 330 146	6 414 546
Nordea Hypotek	0,6	2022-11-16	5 808 832	5 867 632
Swedbank	0,41	2023-04-25	16 615 455	
			32 073 378	32 377 054

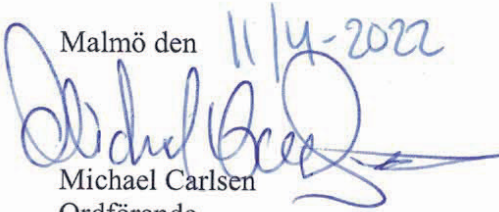
Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	49 914	46 655
Lagstadgade sociala avgifter	36 842	36 368
Depositioner och förskott-kortfristiga	5 766	8 706
Moms	32 460	25 256
Inre fond	275 320	304 662
Övriga skulder	20 196	0
	420 498	421 647

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	17 912	28 104
Förutbetalda hyror och avgifter	1 749 715	1 704 116
Upplupen värmekostnad	354 107	307 224
Upplupen elkostnad	260 951	204 195
Upplupen kostnad extern revisor	25 000	24 130
Övriga upplupna kostnader	259 576	185 018
	2 667 261	2 452 787

Malmö den 11/4-2022



Michael Carlsen
Ordförande



Niclas Ellberg



Tomas Engström



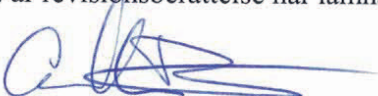
Tommy Persson



Frida Salo

Vår revisionsberättelse har lämnats

21/4-2022



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 2021.

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 2021 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 2021 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 revisionsssed 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 fortlopande 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:

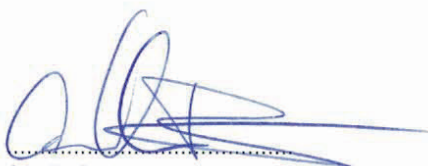
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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 21/4-2022



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Henrik Åkesson
Av föreningen vald revisor



Lena Jönsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.