



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Lindeborg i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lindeborg i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0759 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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:

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 i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

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.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Michael Carlsen	Ordförande	2009-03-03	2023-08-25
Niclas Ellberg	Ordförande	2023-08-25	
Niclas Ellberg	Ledamot	2011-12-28	
Tommy Persson	Ledamot	2006-02-21	
Tomas Engström	Ledamot	2021-06-25	
Marie Åstradsson	Ledamot	2023-05-10	
Marie Åstradsson	Suppleant	2021-06-25	2023-05-10
Frida Salo	Ledamot	2021-06-25	2023-05-10
Ante Persson	Suppleant	2014-04-14	
Susanne Ekqvist	Suppleant	2023-05-10	
Ted Andersson	Suppleant	2016-04-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niclas Ellberg och Tommy Persson, samt suppleanterna Ante Persson, Susanne Ekqvist och Ted Andersson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Persson, Marie Åstradsson och Niclas Ellberg.

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 och Gert Malmgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 71 stycken varav 52. Närvarande röstberättigade med fullmakt 2 stycken.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-12.

Föreningen har under året fått elstöd med 1 072 289 kronor, varav medlemsförbrukning var ca 40%.

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:

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
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
2022/2023	Relining avloppsstammar i bottenplatta Installation av automatiska dörröppnare
2023	Installation av 6 st Laddstolpar Spolning av avloppsstammar i lägenheter Installation av ny LED belysning i garagen Byte av värmepump

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

Årtal	Ändamål
2024/2025	Utbyte av kall- och varmvattenledning
2027/2028	Fönsterbyte

Styrelsens slutord:

År 2023 blev ett år med rejält höjda energikostnader och taxor, med medföljande inflation och räntehöjningar. Kostnadsökningar i storlek som föreningen inte sett liknande tidigare år, och med fortsatt ökande när det gäller energi och taxor.

För föreningens framtida ekonomiska förvaltning har styrelsen under 2023 upprättat en "Ekonomisk Underhållsplan" och utifrån denna plan skapat en egen ekonomipolicy. Detta för att ha en god framtida ekonomisk verksamhet.

På årsstämman togs ett första beslut om antagande av HSB:s 2023 nya Normalstadgar utifrån ändringarna i Bostadsrättslagen.

Köpet av bostad är för de allra flesta den största ekonomiska investeringen vi gör i livet, och har stark påverkan på vår privatekonomi.

Vi som bor i Brf. Lindeborg har köpt rätten att bo i en bostad, och blir med det medlem i en bostadsrättsförening – En förening där vi äger husen och förvaltar fastigheten gemensamt, och som på så vis vi alla har ansvar att ta hand om.

Du är föreningen, inte styrelsen. Styrelsen är en funktion för medlemmarna och finns för att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen. Detta genom att förvalta våra fastigheter i gott skick, stärka boendegemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov, samt främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Som många känner till administrerar styrelsen på sin fritid ett "företag" med en årlig omsättning på ca. 21 miljoner kr.

Styrelsen tackar för det stöd vi fått under det gångna året och ser fram emot fortsatt gott samarbete under kommande år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 29 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 488 och under året har det tillkommit 36 och avgått 34 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 490.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	168	201	211	213	192
Skuldsättning, kr/kvm	1 154	1 165	1 177	1 188	1 199
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 154	1 165	1 177	1 188	1 200
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	258	191	188	178	190
Årsavgifter, kr/kvm	753	708	668	654	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	92	99	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	850	725	717	701	688
Nettoomsättning, tkr	21 712	20 497	19 826	19 826	19 459
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 851	1 931	2 752	4 006	1 231
Soliditet, %	56	53	54	50	48

I den totala ytan så har garageytan inte räknats in

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Låg <3 000 kr/kvm, Normal= 3 001 - 8 000 kr/kvm, Hög= 8 001-15 000, Mycket hög = över 15 000kr/kvm

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Detta nyckeltal ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Tumregeln blir i sin enkelhet. Under 5= bra, över 10= inte bra, 20= mycket illa.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	15 191 647	0	286 816	15 478 463
S:a bundet eget kapital, kr	16 991 647	0	286 816	17 278 463
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	24 234 584	1 930 507	-286 816	25 878 275
Årets resultat, kr	1 930 507	-1 930 507	1 851 410	1 851 410
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	26 165 091	0	1 564 594	27 729 685
S:a eget kapital, kr	43 156 738	0	1 851 410	45 008 148

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 489 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 202 184 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	26 165 091
Årets resultat, kr	1 851 410
Reservation till underhållsfond, kr	-2 489 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 202 184
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	27 729 685

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	27 729 685

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	21 711 747	20 496 466
Övriga intäkter	3	1 439 222	391 979
		23 150 969	20 888 445
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 588 968	-921 450
Planerat underhåll	5	-2 202 184	-1 331 583
Fastighetsavgift/skatt		-641 105	-614 155
Driftskostnader	6	-12 326 072	-12 102 118
Övriga kostnader	7	-1 549 362	-1 193 844
Personalkostnader	8	-512 482	-472 143
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 705 837	-2 222 236
		-20 526 010	-18 857 529
Rörelseresultat		2 624 959	2 030 916
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		172 106	88 577
Räntekostnader och liknande resultatposter		-945 654	-188 985
		-773 548	-100 408
Årets resultat		1 851 410	1 930 507

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	68 669 393	53 607 468
Pågående nyanläggningar och förskott	10	129 157	8 186 146
		68 798 550	61 793 614
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	138 642	138 642
		138 642	138 642
Summa anläggningstillgångar		68 937 192	61 932 256
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	500
Avgifts- och hyresfordringar		63 504	16 393
Avräkningskonto HSB Malmö		1 993 362	2 215 809
Övriga fordringar	12	1 535 307	374 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 879 861	1 612 822
		5 472 034	4 220 216
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	6 632 000	14 132 000
		6 632 000	14 132 000
Summa omsättningstillgångar		12 104 034	18 352 216
SUMMA TILLGÅNGAR		81 041 226	80 284 472

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 800 000	1 800 000
Fond för yttre underhåll	15	15 478 463	15 191 647
		17 278 463	16 991 647
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		25 878 275	24 234 584
Årets resultat		1 851 410	1 930 507
		27 729 685	26 165 091
Summa eget kapital		45 008 148	43 156 738
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	16 114 479	0
Summa långfristiga skulder		16 114 479	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	15 320 195	31 745 586
Leverantörsskulder		1 386 969	1 932 637
Aktuella skatteskulder		55 196	62 144
Övriga skulder	19	360 978	378 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 795 261	3 008 629
Summa kortfristiga skulder		19 918 599	37 127 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 041 226	80 284 472

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 851 410	1 930 507
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 705 837	2 222 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 557 247	4 152 743
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 346 065	96 700
Förändring av kortfristiga skulder		-911 944	1 227 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 299 238	5 477 259
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 710 773	-8 641 456
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 710 773	-8 641 456
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-310 912	-327 792
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-310 912	-327 792
Årets kassaflöde		-7 722 447	-3 491 989
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		16 347 809	19 839 798
Likvida medel vid årets slut		8 625 362	16 347 809

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 2022.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 42 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 1,5 %

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

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband. El-IMD debiteras separat efter förbrukning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	19 296 696	18 543 351
Hysesintäkter	1 205 480	1 219 105
El, momsreg	1 209 571	734 010
	21 711 747	20 496 466

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	352 557	340 529
Ersättning försäkringsskador	14 376	51 450
Elstöd	1 072 289	0
	1 439 222	391 979

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Material i löpande underhåll	24 883	17 460
löpande underhåll hissar	19 052	23 412
Reparation lokaler	5 334	4 263
Löpande underhåll av bostäder	48 840	19 506
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	121 792	216 792
Löpande underhåll tvättutrustning	210 634	78 113
Löpande underhåll av installationer	150 232	13 686
Löpande underhåll Va/sanitet	66 821	65 897
Löpande underhåll värme	112 241	45 188
Löpande underhåll ventilation	7 519	15 812
Löpande underhåll el	129 202	76 947
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	93 730	54 037
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	57 991	61 300
Löpande underhåll av markytor	297 087	67 916
Löpande underhåll av garage och p-platser	20 417	39 975
Försäkringsskador	223 193	121 146
	1 588 968	921 450

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH gemensamma utrymmen	372 417	355 672
Palnerat UH va/sanitet	327 509	348 692
Planerat UH värme	0	289 745
Planerat UH markytor	237 287	291 083
Planerat UH tvättutrustning	53 895	43 297
Planerat UH värme	309 375	3 094
Planerat UH el/tele	454 678	0
Planerat UH av byggnader utvändigt	104 949	0
Planerat UH bostäder	196 750	0
Planerat UH hissar	85 500	0
Planerat UH TV/antennutrustning	59 825	0
	2 202 185	1 331 583

Not 6 Driftskostnader

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

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 253 991	3 549 800
El	2 477 178	2 004 732
Uppvärmning	2 076 042	2 082 220
Vatten	1 369 131	1 114 113
Sophämtning	643 213	880 990
Övriga avgifter	1 144 217	1 097 584
Tomträttsavgäld	1 362 300	1 372 679
	12 326 072	12 102 118

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	380 619	338 646
Revisionsarvoden	30 350	25 875
Övriga kostnader	1 138 394	829 323
	1 549 363	1 193 844

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	229 174	213 000
Revisionsarvode	29 720	29 465
Löner och ersättningar	162 392	145 436
	421 286	387 901
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	91 196	84 242
	91 196	84 242
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	512 482	472 143

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 954 358	94 074 951
Årets investeringar, relining och laddstolpar	16 767 762	2 052 132
Reducering moms		-172 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 722 120	95 954 358
Ingående avskrivningar	-42 346 890	-40 124 654
Årets avskrivningar	-1 705 837	-2 222 236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 052 727	-42 346 890
Bokfört värde byggnader och mark	68 669 393	53 607 468
Taxeringsvärden byggnader	225 934 000	225 934 000
Taxeringsvärden mark	74 000 000	74 000 000
	299 934 000	299 934 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 186 146	1 596 822
Årets investeringar	8 710 773	8 899 252
Omklassificeringar relining och laddstolpar	-16 767 762	-2 309 928
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 157	8 186 146
Utgående redovisat värde	129 157	8 186 146

Pågående byggnation avser tappvatten. Man är bara i början och har ingen betalplan eller tidsplan.

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

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 073 744	16 654
Momsfordran	461 563	358 038
	1 535 307	374 692

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	31 945	19 071
Upplupen intäkt el	494 395	286 525
Förutbetalda fastighetsförsäkring	486 812	445 777
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	866 709	861 449
	1 879 861	1 612 822

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	6 300 000	13 800 000
Egen BR, kortfristigt bruk	332 000	332 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 632 000	14 132 000
Utgående redovisat värde	6 632 000	14 132 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	15 191 647	14 845 230
Avsättning	2 489 000	1 678 000
Ianspråktagande	-2 202 184	-1 331 583
	15 478 463	15 191 647

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	57 621 500	57 621 500
	57 621 500	57 621 500

Not 17 Skulder till kreditinstitut

15 320 195 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

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	15 320 195	31 745 586
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	16 114 479	0
	31 434 674	31 745 586

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp	Lånebelopp
			2023-12-31	2022-12-31
Nordea Hypotek	4,557	2024-06-17	3 249 985	3 284 465
Nordea Hypotek	0,53	2023-09-20		6 262 626
Nordea Hypotek	2,74	2023-11-16		5 750 032
Swedbank	4,11	2026-04-24	16 281 471	16 448 463
Nordea Hypotek	4,62	2024-06-17	11 903 218	
			31 434 674	31 745 586

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	58 137	57 272
Lagstadgade sociala avgifter	38 742	40 248
Depositioner och förskott-kortfristiga	3 830	6 980
Inre fond	260 269	274 238
	360 978	378 738

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	192 427	35 740
Förutbetalda hyror och avgifter	1 939 550	1 890 104
Upplupen värmekostnad	301 162	356 062
Upplupen elkostnad	296 066	298 319
Upplupen kostnad extern revisor	28 600	26 000
Övriga upplupna kostnader	37 456	402 405
	2 795 261	3 008 630

Malmö den

Niclas Ellberg
Ordförande

Marie Åstradsson

Tomas Engström

Tommy Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

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 2023.

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 2023 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

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

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Lindeborg i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS ELLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 11:28:28



TOMMY PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 17:50:02



TOMAS ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 12:28:19



MARIE ÅSTRADSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 12:40:08



LENA JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 19:09:09



HENRIK ÅKESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:38:41



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 09:51:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Lindeborg i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 18:59:57



HENRIK ÅKESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:41:40



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 09:51:44



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 ekonomiska 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 behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.