



ÅRSREDOVISNING

1/1 2024 – 31/12 2024

**HSB BRF
LINDEBORG
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I HSB BRF Lindeborg

HSB bostadsrättsförening Lindeborg kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum/tid: 2025-04-28, klockan 18.00

Lokal: S:t Mikael's kyrka, Lindeborgs Centrum

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
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 styrelsens årsredovisning
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. Valberedningens redogörelse
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleant
21. Val av revisor/er och suppleant
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB Malmö
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- Inlämnad motion –
- 25.1 Förslag från medlemmar att – Laddskåp för cykel- sparkcykelbatterier
- Styrelsens svar på motion – Motionen besvarad.** Bifogas i årsredovisningen
- Inlämnad motion –
- 25.2 Förslag från medlemmar att – Installation av laddstolpar för elbilar
- Styrelsens svar på motion – Motionen besvarad.** Bifogas i årsredovisningen
26. Föreningsstämmans avslutande
27. Övriga frågor

Välkommen!

Styrelsen



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 746001-0759

HSB Brf Lindeborg

VERKSAMHETSPLAN

2024 - 2028

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Verksamhetsplan	7
Förvaltningsberättelse	11
Resultaträkning	17
Balansräkning	18
Noter	21
Revisionsberättelse	28

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 2024 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 2024-09-19.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2025	Planerat 2026	Planerat 2027	Planerat 2028	Planerat 2029	Planerat 2030-2034
Mark						
Fasader						X
Fönster				X	X	
Tak						
Invändigt						
VVS	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
2025	Tappvatten (investering)	16 231	12 231	4 000
2026	Tappvatten (investering)	19 571	571	19 000
2027	Trappmålning (underhåll)	32 883	4 883	28 000
2028	Fönster (investering)	28 195	5 695	22 500
2029	Fönster (investering)	0	0	0

Lån/Bunden placering

Den beräknade nyupplåning under kommande femårsperiod är 73,5 milj. kr man beräknar även att lösa de bundna placeringarna som man har till investeringarna och det periodiska underhållet.

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Femårskalkylen visar att avgifterna måste förändras (se nedan) för att hantera kommande underhållsåtgärder/investeringar bl a pga. ökade avskrivningskostnader för föreningen. Nuvarande driftskostnader är uppräknade med 3% årligen.

Planerade avgiftsförändringar under de kommande fem åren

Dessa avgiftsförändringar ska ses som dynamiska riktmärke med de i dag kända faktorer för föreningens ekonomi.

	2025	2026	2027	2028	2029
Avgiftsförändring	5%	5%	5%	5%	5%
Genomsnittlig avgift kr per m ²	830	871	915	961	1 009



Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Genomsnittlig årsavgift/kvm	783	753	708	668	654
Lån kr/kvm	1142	1154	1165	1177	1188
Räntekostnad kr/kvm	39	34	7	6	5
Soliditet	57%	56%	53%	54%	50%
Räntekänslighet*	1,4	1,4	1,8	1,6	1,8

Tumregeln blir i all sin enkelhet: **Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 20 = mycket illa!**



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lindeborg i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0759 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2024-07-31. 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. 2025-12-31.

Föreningen ingår

Antal	Benämning	Total yta m ²
385	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27 246
194	garageplatser	0
145	p-platser	0
Totalt 724 objekt		27 246

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.
Niclas Ellberg	Ordförande	2023-08-25	
Tommy Persson	Ledamot	2006-02-21	
Tomas Engström	Ledamot	2021-06-25	
Susanne Ekqvist	Ledamot	2024-05-15	
Susanne Ekqvist	Suppleant	2023-05-10	2024-05-15
Marie Åstradsson	Ledamot	2023-05-10	
Ante Persson	Suppleant	2014-04-14	
Ted Andersson	Suppleant	2016-04-27	
Gustav Lundqvist	Suppleant	2024-05-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie Åstradsson och Susanne Ekqvist, samt suppleanterna Ante Persson, Ted Andersson och Gustav Lundqvist.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22. På stämman deltog 61 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 2024-09-10.

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	Åtgärd
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, byte av belysning garage till led armaturer
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 garage Byte av värmepump

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

Årtal	Åtgärd
2024-2026	Utbyte av kall- och varmvattenledning
2028/2029	Fönsterbyte

Styrelsens slutord:

År 2024 blev ett år med fortsatt höjda energikostnader och taxor samt högre räntekostnader. Kostnadsökningar som framöver ökar ytterligare när det gäller energi och taxor.

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

För föreningens framtida ekonomiska förvaltning arbetar styrelsen efter 2024 års upprättade "Ekonomisk Underhållsplan". Denna plan följer föreningens antagna ekonomipolicy. Detta för att ha en god framtida ekonomisk verksamhet.

Under september påbörjades föreningens stora underhålls projekt "Byte av Tappvatten". Projektet beräknas pågå 18 månader.

Nyupplåning kommer att ske för finansiering av vattenprojektet, detta kommer att innebära högre räntekostnader framöver.

Under året har det färdigställts en ny aktivitetslokal för diverse ändamål såsom barnkalas, föreläsningar, kurser, etc.

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.**

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 39 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 490.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 476.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	207	168	201	211	213
Skuldsättning, kr/kvm	1 142	1 154	1 165	1 177	1 188
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 142	1 154	1 165	1 177	1 188
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	230	258	191	188	178
Årsavgifter, kr/kvm	783	753	708	668	654
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	88	92	99	97
Totala intäkter, kr/kvm	845	850	725	717	701
Nettoomsättning, tkr	22 569	21 712	20 497	19 826	19 826
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 914	1 851	1 931	2 752	4 006
Soliditet, %	57	56	53	54	50

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.

Riktvärden: Högt = > 301 kr/kvm, Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm, Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm, Mycket lågt = < 120 kr/kvm.

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

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

Riktvärden: Låg = < 3000 kr/kvm, Normal = 3001 – 8000 kr/kvm, Hög = 8001 – 15 000 kr/kvm, Mycket hög = > 15 001 kr/kvm.

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.

Riktvärden: Låg = < 5%, Normal = 5 – 9%, Hög = 9 – 15%, Väldigt hög = > 15%.

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	15 478 463	0	242 878	15 721 341
S:a bundet eget kapital, kr	17 278 463	0	242 878	17 521 341
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	25 878 275	1 851 410	-242 878	27 486 807
Årets resultat, kr	1 851 410	-1 851 410	1 914 237	1 914 237
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	27 729 685	0	1 671 359	29 401 044
S:a eget kapital, kr	45 008 148	0	1 914 237	46 922 385

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 671 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 428 122 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	27 729 685
Årets resultat, kr	1 914 237
Reservation till underhållsfond, kr	-1 671 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 428 122
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	29 401 044

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	29 401 044

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

Resultaträkning

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Rörelsens intäkter**

Omsättning

2

22 568 640

21 711 747

Övriga intäkter

3

460 156

1 439 222

23 028 796**23 150 969****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-1 088 081

-1 588 968

Planerat underhåll

5

-1 428 122

-2 202 184

Fastighetsavgift/skatt

-656 890

-641 105

Driftskostnader

6

-12 728 308

-12 326 072

Övriga kostnader

7

-1 253 382

-1 549 362

Personalkostnader

8

-541 106

-512 482

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-2 358 429

-1 705 837

-20 054 318**-20 526 010****Rörelseresultat****2 974 478****2 624 959****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

245 415

172 106

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 305 655

-945 654

-1 060 240**-773 548****Årets resultat****1 914 237****1 851 410**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	66 220 963	68 669 393
Pågående nyanläggningar och förskott	10	4 239 771	129 157
		70 460 734	68 798 550
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	138 642	138 642
		138 642	138 642
Summa anläggningstillgångar		70 599 376	68 937 192
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 212	0
Avgifts- och hyresfordringar		-11 381	63 504
Avräkningskonto HSB Malmö		2 690 131	1 993 362
Övriga fordringar	12	1 511 179	1 535 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 003 643	1 879 861
		6 205 784	5 472 034
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	5 632 000	6 632 000
		5 632 000	6 632 000
<i>Kassa och bank</i>		64 702	0
Summa omsättningstillgångar		11 902 486	12 104 034
SUMMA TILLGÅNGAR		82 501 862	81 041 226

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 800 000	1 800 000
Fond för yttre underhåll	15	15 721 341	15 478 463
		17 521 341	17 278 463
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		27 486 807	25 878 275
Årets resultat		1 914 237	1 851 410
		29 401 044	27 729 685
Summa eget kapital		46 922 385	45 008 148
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	15 947 487	16 114 479
Summa långfristiga skulder		15 947 487	16 114 479
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	15 164 395	15 320 195
Leverantörsskulder		994 871	1 386 970
Aktuella skatteskulder		37 623	55 196
Övriga skulder	19	354 445	360 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 080 656	2 795 260
Summa kortfristiga skulder		19 631 990	19 918 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 501 862	81 041 226

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

1 914 237

1 851 410

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 358 429

1 705 837

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****4 272 666****3 557 247****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-36 981

-1 346 065

Förändring av kortfristiga skulder

-130 809

-911 944

Kassaflöde från den löpande verksamheten**4 104 876****1 299 238****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-4 110 614

-8 710 773

Bidrag för laddstolpar

90 000

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-4 020 614****-8 710 773****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

-322 792

-310 912

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-322 792****-310 912****Årets kassaflöde****-238 530****-7 722 447****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

8 625 362

16 347 809

Likvida medel vid årets slut**8 386 832****8 625 362**

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 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 41 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 2,0 %

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	20 251 458	19 296 696
Hyresintäkter	1 222 706	1 205 480
El, momsreg	1 094 476	1 209 571
	22 568 640	21 711 747

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	395 454	352 557
Ersättning försäkringsskador	0	14 376
Bidrag dörrar	64 702	1 072 289
	460 156	1 439 222

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Material i löpande underhåll	50 030	24 883
löpande underhåll hissar	36 638	19 052
Reparation lokaler	4 394	5 334
Löpande underhåll av bostäder	14 890	48 840
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	33 634	121 792
Löpande underhåll tvättutrustning	213 642	210 634
Löpande underhåll av installationer	33 687	150 232
Löpande underhåll Va/sanitet	96 578	66 821
Löpande underhåll värme	103 241	112 241
Löpande underhåll ventilation	10 846	7 519
Löpande underhåll el	127 559	129 202
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	66 252	93 730
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	56 687	57 991
Löpande underhåll av markytor	168 752	297 087
Löpande underhåll av garage och p-platser	49 296	20 417
Försäkringsskador	10 708	223 193
Löpande UH av garage	5 494	0
Skadegörelse	5 754	0
	1 088 081	1 588 968

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat UH gemensamma utrymmen	269 272	372 417
Palnerat UH va/sanitet	139 591	327 509
Planerat UH värme	127 250	0
Planerat UH markytor	730 584	237 287
Planerat UH tvättutrustning	109 027	53 895
Planerat UH värme	0	309 375
Planerat UH el/tele	4 272	454 678
Planerat UH av byggnader utvändigt	0	104 949
Planerat UH bostäder	0	196 750
Planerat UH hissar	0	85 500
Planerat uh tv-/antennutrustning	0	59 825
Planerat uh av p-platser	48 125	0
	1 428 122	2 202 184

Not 6 Driftskostnader

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

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 310 951	3 253 991
El	2 514 041	2 477 178
Uppvärmning	2 342 674	2 076 042
Vatten	1 419 307	1 369 131
Sophämtning	531 051	643 213
Övriga avgifter	1 247 985	1 144 217
Tomträttsavgäld	1 362 300	1 362 300
	12 728 308	12 326 072

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	355 225	380 619
Revisionsarvoden	33 275	30 350
Övriga kostnader	864 882	1 138 394
	1 253 382	1 549 362

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	228 600	229 174
Revisionsarvode	30 480	29 720
Löner och ersättningar	183 497	162 392
	442 577	421 286
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	98 529	91 196
	98 529	91 196
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	541 106	512 482

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 722 120	95 954 358
Årets investeringar, relining och laddstolpar		16 767 762
Reducering bidrag laddstolpar	-90 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 632 120	112 722 120
Ingående avskrivningar	-44 052 727	-42 346 890
Årets avskrivningar	-2 358 429	-1 705 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 411 156	-44 052 727
Bokfört värde byggnader och mark	66 220 963	68 669 393
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	129 157	8 186 146
Årets investeringar	4 110 614	8 710 773
Omklassificeringar relining och laddstolpar		-16 767 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 239 771	129 157
Utgående redovisat värde	4 239 771	129 157

Pågående byggnation avser tappvatten. Det beräknas vara klart ungefär juli 2026 och kosta exklusive ÄTOR 27 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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 466 085	1 073 744
Momsfordran	45 094	461 563
	1 511 179	1 535 307

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	31 738	31 945
Upplupen intäkt el	441 138	494 395
Förutbetald fastighetsförsäkring	501 431	486 812
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	889 608	866 709
Lindeborg betalt för mycket till den ekonomiska	139 728	
	2 003 643	1 879 861

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	5 300 000	6 300 000
Egen BR, kortfristigt bruk	332 000	332 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 632 000	6 632 000
Utgående redovisat värde	5 632 000	6 632 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	15 478 463	15 191 647
Avsättning	1 671 000	2 489 000
Ianspråktagande	-1 428 122	-2 202 184
	15 721 341	15 478 463

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	57 621 500	57 621 500
	57 621 500	57 621 500

Not 17 Skulder till kreditinstitut

15 164 395 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 317 792 kr

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	15 164 395	15 320 195
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	15 947 847	16 114 479
	31 112 242	31 434 674

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	4,557	2024-06-17		3 249 985
Nordea Hypotek	0,53	2023-09-20		
Nordea Hypotek	2,74	2023-11-16		
Swedbank	4,11	2026-04-24	16 114 479	16 281 471
Nordea Hypotek	4,62	2024-06-17		11 903 218
Nordea Hypotek	3,658	2025-06-17	14 997 403	
			31 111 882	31 434 674

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	64 568	58 137
Lagstadgade sociala avgifter	48 954	38 742
Depositioner och förskott-kortfristiga	1 280	3 830
Inre fond	239 644	260 269
	354 446	360 978

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	137 238	192 427
Förutbetalda hyror och avgifter	1 999 847	1 939 550
Upplupen värmekostnad	309 706	301 162
Upplupen elkostnad	284 260	296 066
Upplupen kostnad extern revisor	31 500	28 600
Övriga upplupna kostnader	318 106	37 456
	3 080 656	2 795 260

Malmö den

Niclas Ellberg
Ordförande

Marie Åstradsson

Tomas Engström

Tommy Persson

Susanne Ekqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Thaha Osman
Borevision AB
Av HSB riksförbund utsedd revisor

Bo Arne Lundahl
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 2024-01-01--2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2024-01-01--2024-12-31 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Arne Lundahl
Av föreningen vald revisor

Henrik Åkesson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-03 kl. 15:28:22



TOMMY PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 19:07:16



TOMAS ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 14:19:08



SUSANNE EKQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 11:02:45



MARIE ÅSTRADSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 12:23:48



BO ARNE LUNDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 10:10:05



HENRIK ÅKESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 09:15:50



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 07:55:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Lindeborg i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO ARNE LUNDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 10:12:37



HENRIK ÅKESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 09:23:27



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 07:54:24



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.

Valberedningens förslag Arvoden

Valberedningens förslag till arvoden år 2025 följer Inkomstbasbelopp.
Inkomstbasbelopp för 2025 är 80.600 kr. (Inkomstbasbeloppet 2024 var 76.200 kr)

Styrelsen 3 inkomstbasbelopp att fördela	241.800 kr
Revisorer 0.4 inkomstbasbelopp delas på två personer	32.240 kr
Valberedning 0.4 inkomstbasbelopp delas på fyra personer	32.240 kr
Styrelsesuppleanter 0.015 inkomstbasbelopp per bevistat möte	1.209 kr
Revisorssuppleant 0.015 inkomstbasbelopp per bevistat möte	1.209kr
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst för uppdrag i föreningen. Den faktiska förlusten mot uppvisande av underlag.	Oförändrat
Milersättning för körning av egen bil utgår enligt statlig norm och bestämmelse, när det finns behov av det.	Oförändrat
Två personer som ansvarar för uthyrning av möbler, nycklar till aktivitetslokaler, samt diverse maskinell utrustning. 0.2 basbelopp att fördela.	16.120 kr
Fritidskommitte. Styrelsen utser ledamöter. Arvode utgår med 0.2 basbelopp till respektive.	16.120 kr

Valberedning: Benthon Tisell (sammankallande)
Lena Malmkvist
Felix Kugelberg
Robert Andersson

Valberedningens förslag

Ordinarie styrelse ledamöter	Tommy Persson	vald 2024 - 2026
	Nicklas Ellberg	vald 2024 - 2026
	Susanne Ekqvist	omval 2 år 2025 - 2027
	Marie Åstradsson	omval 2 år 2025 - 2027

Övriga nominerade: Ingen

Suppleanter:	Ante Persson	omval 1 år
	Ted Andersson	omval 1 år
	Gustav Lundqvist	omval 1 år

Övriga nominerade: Fredrik Håkansson
Jan Persson

Revisorer:	Henrik Åkersson	omval 1 år
	Bo-Arne Lundahl	omval 1 år

Suppleant: Robert Andersson omval 1 år

Övriga nominerade: Ingen

Val protokolljusterare: Utses och väljs på stämman

Val av rösträknare: Utses och väljs på stämman

Valberedning har varit: Benthon Tisell (sammankallande)
Lena Malmqvist
Felix Kugelberg
Robert Andersson

Motion till Bostadsrättsförening Brf. Lindeborg Årsstämma År 2025

Installation av laddstolpar för elbilar i bostadsrättsföreningen

Bakgrund

Antalet elbilar ökar och behovet av tillgängliga laddningsmöjligheter för föreningens medlemmar blir allt större. Idag saknas egna laddstolpar inom föreningen, vilket tvingar de med elbil att använda publika laddstationer. Dessa stationer är dyra, och parkeringsavgiften har nyligen höjts från 6 kr per timme till 8 kr per timme, vilket ökar kostnaden ytterligare för boende med elbil.

Att sakna laddningsmöjligheter i föreningen kan avskräcka nuvarande och framtida medlemmar från att skaffa elbil, trots att elektrifiering av transport är en viktig del i den pågående klimatomställningen. Andra bostadsrättsföreningar har redan infört egna laddstolpar, vilket kan ses som en fördel vid framtida försäljning av lägenheter. Ett exempel är BRF Henriksdal som har genomfört detta där det i nuläget kan hyras en parkeringsplats med laddbox för 162 kr per månad.

Förslag till beslut

För att möta efterfrågan och förbättra boendemiljön för medlemmarna föreslår jag att bostadsrättsföreningen investerar i och installerar laddstolpar på föreningens parkeringsplatser. Dessa laddstolpar ska kunna hyras av medlemmar till en rimlig kostnad som täcker installation och drift.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar:

- Att styrelsen utreder kostnader, bidragsmöjligheter och tekniska lösningar för att installera laddstolpar.
- Att föreningen installerar laddstolpar som kan hyras av medlemmar.
- Att en plan tas fram för hur laddstolparna ska finansieras och administreras.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar enligt förslaget.



Benjamin Din Masic



Hussein Ahmed och Ena Jurinovic

Installation av laddstolpar för elbilar i bostadsrättsföreningen

Styrelsens svar på motionen:

Brf Lindeborg har idag 3 laddstolpar med vars 2 uttag (6 parkeringsplatser). Dessa laddstolpar installerades på gästparkeringen för att ge alla medlemmar möjligheten att nyttja dem men dessa kan också omvandlas till privata platser. Styrelsen förberedde också för möjlig utbyggnad av laddstolpar i förlängningen av där de befintliga laddstolparna står samt på motsatta sidan av de befintliga laddstolparna. Föreningen har fått bidrag för den befintliga installationen och det finns i skrivandets stund möjlighet att söka bidrag om vi installerar fler laddstolpar.

De medlemmar som önskar laddplats får då ansöka om att antingen byta sin befintliga parkeringsplats eller garageplats mot en av laddplatserna alternativt om man inte har en parkerings- eller garageplats så kan man ställa sig i kö. Styrelsen har inga planer på att installera nya laddstolpar på andra platser än på de ovan angivna platserna.

Kostnaden för parkeringsplats med laddstolpe är under framtagande.

Styrelsens yrkande på motionen:

Mot bakgrund av ovan svar på motionen anser styrelsen motionen besvarad.

Motion till årsmötet Brf Lindeborg 2025

Rubrik:

Laddningsskåp för cykel- och sparkcykelbatterier

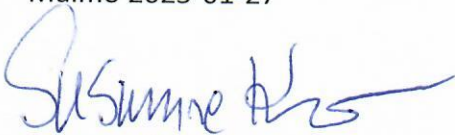
Bakgrund:

Med tanke på de allt oftare förekommande bränderna vid laddning av dessa batterier föreslår jag att styrelsen undersöker möjligheten att installera brandsäkra laddningsskåp.

Jag bifogar ett mail från ett företag som tillhandahåller skåp, både för inomhus och utomhusplacering. Det finns säkert flera företag att jämföra med.

Jag önskar att stämman beslutar i enlighet med mitt förslag.

Malmö 2025-01-27



Susanne Kromm

Koristgatan 18 lgh 38

Tel nr 0704-951 965

Laddningsskåp för cykel- och spakcykelbatterier

Styrelsens svar på motionen:

Motionären önskar att styrelsen undersöker möjligheten att installera brandsäkra laddningsskåp.

Styrelsen anser att frågan är väsentlig och anlitar HSB Malmö för att se över vilka möjligheter som finns samt ta fram underlag för vilka kostnader det skulle medföra.

HSB Malmö har återkommit med en rapport om vilka möjligheter vi som förening har.

Svaret ger först att det idag inte finns några helt brandsäkra laddningsskåp men man har utgått från de alternativ som finns som bästa alternativ.

Tre alternativ har undersökts:

1. Montering av laddningsbara skåp i entréerna
2. Montering av laddningsbara skåp mot fasaden
3. Montering av laddningsbara skåp på gården

Alternativ 1 är inte möjligt då det skulle inskränka på tillgänglighetskraven angående in och ut passering.

Alternativ 2 är möjlig men kräver ändring av rabatter mot fasaden samt bygglovsansökning samt att laddningsskåpen uppfyller gällande brandkrav.

Alternativ 3 är möjlig men kräver en bygglovsansökan samt ett utlåtande från stadsbyggnadskontoret då föreningens mark är "prickad" (mark som inte får bebyggas).

Utöver dessa tre alternativ så belyser rapporten också att vi behöver tänka på stöldrisken. Ett förslag är att uppföra cykelskjul med taggsystem och kameraövervakning, detta förslag kostar ca 500'000:- per skjul och rekommendationen är minst 2 skjul per gård för att ha närheten till entréerna.

Styrelsens yrkande på motionen:

Mot bakgrund av ovan svar på motionen så anser styrelsen att motionen är besvarad.

