



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2017 – 31/12 2017

**HSB BRF  
SANDSTENEN  
I LOMMA**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Sandstenen i Lomma kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Måndagen den 28 maj 2018 kl. 19.00. På stämman tas första beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen.

**Lokal:** Föreningslokalen Höjeågatan 253

## DAGORDNING

- Öppnande av stämman
- Val av ordförande för stämman
- Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- Godkännande av röstlängd.
- Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- Fastställande av dagordningen
- Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
- Fråga om kallelse behörigen skett
- Styrelsens årsredovisning
- Revisorernas berättelse
- Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
- Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- Fråga om arvode till styrelse, revisorer och valberedning samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter, samt övriga ersättningar.
- Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
- Val av revisor/er och eventuell suppleant samt information om revisor utsedd av HSB Riksförbund
- Val av valberedning
- Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
- Information om och första beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst enkel majoritet krävs)
- Övriga i kallelsen anmälda ärenden och motioner
- Avslutning
- Övriga frågor

**Efter stämman bjuds på en enklare förtäring. Önskar du ta del av denna behöver vi din anmälan.**

Klipp här -----

Vi kommer ..... personer till föreningsstämman måndagen den 28 maj 2018 kl. 19.00

Namn..... Lgh nr.....

Talongen lämnas till fastighetskontoret, Höjeågatan 255, eller mailas till [sandstenen@telia.com](mailto:sandstenen@telia.com) senast tisdagen den 22 maj 2018





# ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Sandstenen i Lomma Org. nr 716407-3061

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2017-01-01 – 2017-12-31**

Föreningens 31:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1986 – 1987 på fastigheterna Lomma 33:34, 33:36 samt 33:46 som föreningen innehar med äganderätt.

Fastigheternas adress är Höjeågatan 1 – 103 samt 251, 259 och 263 i Lomma.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Lomma.

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens 101 st. lägenheter fördelar sig enligt följande:	38 st.	2 r o k
	35 st.	2,5 r o k
	12 st.	3 r o k
	13 st.	3,5 r o k
	3 st.	4 r o k

Total lägenhetsyta 7 954 kvm

Total uthyrningsbar lokalyta 65 kvm. (Föreningslokalen och styrelserummet)

Det finns 1 st. hobbylokal.

Lägenheternas medelyta 78,8 kvm.

Garageplatser som hyrs ut uppgår till 78 st.

P-platser som hyrs ut uppgår till 58 st.

Det finns 4 gästparkeringsplatser

Sedan 2012 har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:  
2012- 2013 Norra delarna på höghusens tak utbytta.





- 2014 Tilläggsisolering har skett av vindarna på samtliga låghus och alla 3 höghusen.  
2014 Investeringar i utemiljön.  
2014/2015 Fasadrenovering av höghusen och delar av låghusen. Nya stuprör på höghusen.  
Ny plåtbeklädnad burspråk höghus.  
2015 3 snedtak på höghusen har bytts ut.  
2017 Fasad- o takrenovering av D-huset även kallat Vinkelhuset.  
Totalkostnad: c:a 5 700 000:- . Inga nya lån utan allt har finansierats med egna medel.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29 i föreningslokalen.  
Närvarande var 36 personer varav 29 röstberättigade medlemmar.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Tommy Johansson	(vald på 2 år vid årsmötet 2016)
Vice ordförande	Per Ståhl	(vald på 2 år vid årsmötet 2017)
Sekreterare	Bengt Persson	(vald på 2 år vid årsmötet 2017)
Vicevärd tillika studieorganisatör	Mona Sandqvist	(vald på 2 år vid årsmötet 2017)
Ledamot	Jörgen Edahl	(vald på 1 år vid årsmötet 2017)
Ledamot	Claes Mikkelsen	(vald på 2 år vid årsmötet 2016)
Björn Klefbohm	(HSB representant)	
Suppleant/Ersättare	Johan Winberg	(vald på 2 år vid årsmötet 2016)
Suppleant/Ersättare	Mikael G	(vald på 2 år vid årsmötet 2017)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tommy Johansson, Claes Mikkelsen och Jörgen Edahl samt suppleant Johan Winberg. Suppleant Mikael G avsade sig uppdraget i december 2017.

Styrelsen har under året hållit 10 planerade sammanträden samt 1 extra sammanträde per capsulam (via e-post).

Arbetsgrupp bestående av Tommy Johansson, Mona Sandqvist, Per Ståhl och Jörgen Edahl har haft 8 protokollförda byggmöten, gällande D-huset, tillsammans med entreprenören och under ledning av vår projektledare från HSB Malmö.

Arbetsgrupp bestående av Jörgen Edahl, Claes Mikkelsen och Mikael G har haft 3 träffar med olika bredbandsleverantörer.

Det extra anslaget på 9 140:- har förbrukats.

### Firmatecknare två i förening

2017-05-29 konstituerade sig styrelsen enligt följande:

Ordförande Tommy Johansson, vice ordf. Per Ståhl, sekreterare Bengt Persson och vicevärd samt organisatör för studie- och fritidsverksamhet Mona Sandqvist.

Firman tecknas av ovannämnda 2 i förening.

Attestträtt har ovannämnda 2 i förening.

Claes Mikkelsen utsågs till webb-ansvarig



### Revisorer

Vid årsmötet 2017-05-29 valdes som ordinarie revisor, för en tid av 1 år, Bengt Stehn. För samma tid valdes som revisorssuppleant Tore Åkesson.

I enlighet med stadgarna har HSB Riksförbund utsett revisor från BoRevision AB.

### Valberedning

Som valberedning för ett år valdes vid årsmötet 2017-05-29 Lars Sandqvist, sammankallande, och Bengt Olsson.

### Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Vid årsmötet 2017-05-29 fick styrelsen i uppdrag att utse representanter.

Vid konstituerande styrelsesammanträde 2017-05-29 utsågs Tommy Johansson som ordinarie och Per Ståhl som ersättare.

### Vicevärd

Vid konstituerande styrelsesammanträde 2017-05-29 valdes Mona Sandqvist. Vicevärd är anträffbar på fastighetskontoret första helgfria måndagen i månaden.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört betydande underhållsåtgärder av D-huset även kallat Vinkelhuset.

Ventilationen i höghusen har rensats och OVK-besiktning genomförts.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2017-09-26. Vid besiktningen fokuserades på områdets kommande markarbeten, t ex asfalteringsbehov av gångbanor och vissa större planerade trädgårdsarbeten.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för fortsatt underhållsrenovering av låghusområdet.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 807 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Tack vare det låga ränteläget och att flera av våra lån omplacerats under 2016 och 2017 kunde vi besluta att inte höja avgifterna eller hyrorna vid fastställande av budget för år 2018. Vår ekonom från HSB Malmö presenterade budgeten vid styrelsesammanträde 2017-10-31.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet bör höjas med 2,5 % vartannat år för att undvika stora höjningar enskilda år. Nästa höjning enligt flerårsbudgeten blir fr.o.m. 2019-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 44 934 622 kr. Under året har föreningen amorterat 730 502 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 62 år.

Styrelsen har för att begränsa riskerna för föreningen bundit lånen på olika bindningstider.





### Kommentarer till Årets resultat

Föreningen visar ett negativt resultat beroende på periodiskt underhåll, se not 5. Samtidigt har räntekostnaderna minskat på grund av omförhandlade lån under 2016 som fick genomslag under 2017.

### Extrastämma

Ingen extrastämma har hållits under 2017.  
2018-03-12 hölls en extrastämma för att ta ställning till styrelsens förslag gällande gruppanslutning av Bredband, TV och telefoni. Stämman biföll med stor majoritet styrelsens förslag.

### Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Suppleant Mikael G avsade sig sitt uppdrag under december 2017.

### Väsentliga avtal

Styrelsen har under året tecknat nytt förvaltningsavtal med HSB Malmö ek för. och städavtal med Samhall.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen ser inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer.

### Medlemsinformation

Under året har 3 (3) lägenhetsöverlåtelse skett. Genomsnittligt pris per kvm: 27 140 (22 468).

Vid årets utgång hade föreningen 110 medlemmar (109 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

### Aktiviteter under 2017

- 2017 Jörgen Edahl har under året haft löpande kontakt med HSB Malmö gällande viss utrustning i värmecentralen i syfte att dels göra anläggningen effektivare och dels lättare att styra/analysera.
- 2017-03-07 Claes Mikkelsen och fastighetsskötare Per Nedin deltog i möte/utbildning, arrangerat av HSB Malmö, gällande SBA-möte (systematiskt brandskyddsarbete).
- 2017-03-27 Per Ståhl deltog i ordförandekonferens där det bland annat informerades om nya stadgar.
- 2017-04-08 Tommy Johansson deltog vid HSB Malmö ek för ordinarie föreningsstämma och fick förnyat förtroende som lekmannarevisor i HSB Malmö.
- 2017-07-27 Föreningen sponsrade för 2:a året en tur med flotte på Höjeå, som arrangerades av Lasse Sandqvist, med 6 000:-. 35 boende och 16 gäster betalade vardera 90:-.
- 2017-09-11 Styrelsen träffade 12 boende i låghusområdet gällande problemen med fiskmåsar.
- 2017-12-05 Gemensam middag med styrelsen tillsammans med valberedning och revisor.
- 2017-12-06 Tommy Johansson deltog i möte, arrangerat av HSB Malmö, gällande Laddstolpar för elbilar.
- 2017-12-11 Glöggafton med boende och medlemmar.





Styrelsen har behandlat och skriftligen besvarat 9 (5) skrivelser från medlemmar.

Informationsblad till de boende har utkommit 4 (4) ggr under 2017.

På föreningens hemsida lämnas fortlöpande aktuell information.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

## Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 610	6 637	6 610	6 414	6 395
Rörelsens kostnader	-5 996	-4 569	-4 547	-6 860	-3 629
Finansiella poster, netto	-770	-1 096	-1 515	-1 716	-1 967
Årets resultat	-157	972	548	-2 162	799

Likvida medel & fin. placeringar	3 924	3 695	2 114	2 659	3 544
Skulder till kreditinstitut	44 935	45 593	46 269	46 945	47 580
Fond för yttre underhåll	605	1 795	1 500	1 362	3 539
Balansomslutning	55 385	56 295	55 947	57 767	59 003
Fastighetens taxeringsvärde	83 455	83 455	66 574	66 574	66 574
Soliditet %	15%	15%	13%	12%	15%

Alla belopp i kronor					
Räntekostnad/kr/kvm	98	138	189	218	253
Låneskuld/kr/kvm	5 604	5 732	5 769	5 854	5 933
Avgift per kvm/kr	807	807	807	787	787

## Eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 380 996	0	1 782 909	2 165 212	972 103
Resultatdisp. under året				972 103	- 972 103
Ianspråktagen. 2017 av yttre fond			- 1 630 982	1 630 982	
Extra uttag yttre fond			- 44 800	44 800	
Avsättning till 2017 yttre fond			498 000	- 498 000	
Årets resultat					- 156 644
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 380 996</b>	<b>0</b>	<b>605 127</b>	<b>4 315 097</b>	<b>- 156 644</b>



## Förslag till resultatdisposition

### Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	4 315 097
Årets resultat	-156 644
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>4 158 453</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 158 453
-------------------------	-----------

## STYRELSENS SLUTORD

”Här är bra att bo!” är fortfarande efter 31 år vårt motto, vilket flertalet verkar tycka eftersom det inte är många som flyttar härifrån. 3 sålda bostadsrätter 2016 och 3 under 2017.

Genom en bra balans mellan avgifter, service samt gott yttre och inre underhåll vill styrelsen verka för att det även framöver kommer vara bra att bo i Sandstenen.

Vi arbetar aktivt med den fleråriga underhållsplanen och har en policy för hantering av lån för att undvika avgiftshöjningar vid plötsliga räntehöjningar.

Vi har också en upphandlingspolicy som innebär att vi tar in minst 3 offerter vid arbeten över 100 000:-. Vi anlitar HSB Malmö för projektledning vid större underhållsåtgärder.

För att hålla kostnaderna nere försöker vi samordna olika underhållsåtgärder. Vissa åtgärder gör vi i egen regi, vilket är möjligt i och med att vi har egen anställd fastighetsskötare.

Detta är några verktyg vi använder för att kunna leva upp till vårt motto.

Med anledning av stämmobeslut från 2016 gällande ”Motion om Mötesplats med grill” har styrelsen under året begärt in omarbetat förslag från entreprenören. Det omarbetade förslaget har godkänts. Markarbeten planeras ske under början av 2018.

Styrelsen tar gärna emot synpunkter på förbättringsförslag, trivselskapande verksamhet eller synpunkter på trädgårdsmiljön och de enskilda gårdarnas utformning. Är Ni några som vill göra något i Ert eget närområde så hör av Er. Vad gäller trivselskapande verksamhet har vi i budgeten för 2018 avsatt 10 000:-. Det är fritt fram för alla medlemmar att komma med förslag.

Det är tillsammans vi skapar trivsel och ett gott boende.



## HSB Brf Sandstenen i Lomma

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>6 610 121</b>	<b>6 636 568</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 742 797	-1 690 622
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-785 535	-674 660
Löpande underhåll	Not 4	-157 642	-196 597
Periodiskt underhåll	Not 5	-1 630 982	-202 227
Övriga externa kostnader	Not 6	-295 011	-383 028
Fastighetskatt/avgift		-159 365	-154 438
Avskrivningar	Not 7	-1 225 116	-1 266 859
Summa fastighetskostnader		<u>-5 996 447</u>	<u>-4 568 431</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>613 673</b>	<b>2 068 137</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 353	10 592
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-787 670</u>	<u>-1 106 626</u>
Summa finansiella poster		<u>-770 317</u>	<u>-1 096 034</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-156 644</b>	<b>972 103</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
<b>Årets resultat</b>		-156 644	972 103
Avsättning underhållsfond		-498 000	-488 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 630 982	202 227
Extra uttag yttre fond		<u>44 800</u>	<u>12 000</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>1 177 782</u>	<u>-273 773</u>
<b>Överskott</b>		<b>1 021 138</b>	<b>698 330</b>





## HSB Brf Sandstenen i Lomma

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 8	51 028 011	52 239 137
Inventarier	Not 9	55 960	0
		<u>51 083 971</u>	<u>52 239 137</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 10	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>51 084 671</u>	<u>52 239 837</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		50 811	1 692
Avräkningskonto HSB Malmö		920 868	1 691 843
Övriga fordringar	Not 11	22 914	16 124
Aktuell skattefordran		218 705	221 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	85 308	120 966
		<u>1 298 606</u>	<u>2 051 877</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 610	3 215
		<u>2 610</u>	<u>3 215</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 301 216</u>	<u>4 055 092</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>55 385 887</b></u>	<u><b>56 294 929</b></u>

CS



## HSB Brf Sandstenen i Lomma

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 380 996	3 380 996
Fond för yttre underhåll		605 127	1 782 909
		<u>3 986 123</u>	<u>5 163 905</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 315 097	2 165 212
Årets resultat		-156 644	972 103
		<u>4 158 454</u>	<u>3 137 315</u>
Summa eget kapital		<u>8 144 577</u>	<u>8 301 220</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>44 225 538</u>	<u>44 862 204</u>
		44 225 538	44 862 204
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	709 084	730 502
Leverantörsskulder		249 272	314 625
Fond för inre underhåll		1 130 881	1 091 325
Övriga skulder	Not 17	147 446	107 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>779 089</u>	<u>887 353</u>
		3 015 772	3 131 504
Summa skulder		<u>47 241 310</u>	<u>47 993 708</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>55 385 887</b></u>	<u><b>56 294 929</b></u>



## HSB Brf Sandstenen i Lomma

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-156 644	972 103
Avskrivningar	1 225 116	1 266 859
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 068 472	2 238 962
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 704	-38 885
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-115 732	82 720
Kassaflöde från löpande verksamhet	935 036	2 282 797
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	-69 950	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-69 950	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-636 666	-706 505
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-636 666	-706 505
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>228 420</b>	<b>1 576 292</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 695 058</b>	<b>2 118 766</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 923 478</b>	<b>3 695 058</b>





## HSB Brf Sandstenen i Lomma

### Noter

#### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 90 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,94 %

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp(fakturabelopp).

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2017.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 44 528 484 kr (föregående år 44 528 484 kr)



## HSB Brf Sandstenen i Lomma

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter bostäder	6 422 604	6 422 604
Hysesintäkter	284 906	286 808
Övriga intäkter	82 312	106 858
Bruttoomsättning	6 789 822	6 816 270
Avsatt till inre fond	-179 702	-179 702
<b>Summa</b>	<b>6 610 121</b>	<b>6 636 568</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	223 904	216 408
El	167 845	199 711
Uppvärmning	698 338	659 235
Vatten	373 524	376 645
Sophämtning	101 713	95 349
Övriga avgifter	177 473	143 274
<b>Summa</b>	<b>1 742 797</b>	<b>1 690 622</b>
<b>Not 3</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Styrelsearvode	32 267	80 887
Revisorsarvode	3 500	4 000
Löner och andra ersättningar	39 005	32 965
<b>Summa</b>	<b>74 772</b>	<b>117 852</b>
Löner och ersättningar	412 110	332 073
Uttagskatt	125 500	82 938
Övriga kostnader anställda	1 366	471
<b>Summa</b>	<b>538 976</b>	<b>415 481</b>
Sociala kostnader	160 555	138 926
Övriga gemensamma kostnader	11 232	2 400
<b>Summa</b>	<b>171 787</b>	<b>141 326</b>
<b>Totalt</b>	<b>785 535</b>	<b>674 660</b>
Medeltalet anställa under räkenskapsåret 2 st		
<b>Not 4</b>	<b>Löpande underhåll</b>	
Material i löpande underhåll	77 483	64 240
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	2 008	0
Löpande underhåll Va/sanitet	18 175	30 146
Löpande underhåll värme	0	4 100
Löpande underhåll ventilation	3 319	11 056
Löpande underhåll el	0	37 680
Löpande underhåll hissar	3 615	24 375
Löpande underhåll huskropp utvändigt	13 144	25 000
Löpande underhåll markytor	39 898	0
<b>Summa</b>	<b>157 642</b>	<b>196 597</b>



## HSB Brf Sandstenen i Lomma

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>	
Material i periodiskt underhåll	23 728	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	235 339	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	126 000
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	1 371 915	76 227
<b>Summa</b>	<b>1 630 982</b>	<b>202 227</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förvaltningsarvoden	155 298	167 577
Revisionsarvoden	9 025	8 588
Övriga externa kostnader	130 688	206 863
<b>Summa</b>	<b>295 011</b>	<b>383 028</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>	
Byggnader	1 211 126	1 266 859
Inventarier	13 990	0
<b>Summa</b>	<b>1 225 116</b>	<b>1 266 859</b>





## HSB Brf Sandstenen i Lomma

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 8 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 298 568	62 298 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 298 568	62 298 568
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-11 009 431	-9 742 572
Årets avskrivningar	-1 211 126	-1 266 859
Utgående avskrivningar	-12 220 557	-11 009 431
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>50 078 011</b>	<b>51 289 137</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	950 000	950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	950 000	950 000
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>950 000</b>	<b>950 000</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>51 028 011</b>	<b>52 239 137</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	59 000 000	59 000 000
Byggnad - lokaler	1 194 000	1 194 000
	60 194 000	60 194 000
Mark - bostäder	21 800 000	21 800 000
Mark - lokaler	1 461 000	1 461 000
	23 261 000	23 261 000
Taxeringsvärde totalt	83 455 000	83 455 000
<b>Not 9 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	134 090	134 090
Årets investeringar	69 950	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 040	134 090
Ingående avskrivningar	-134 090	-134 090
Årets avskrivningar	-13 990	0
Utgående avskrivningar	-148 080	-134 090
<b>Bokfört värde</b>	<b>55 960</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



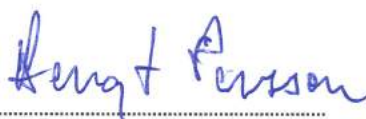
## HSB Brf Sandstenen i Lomma

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	22 914	16 124			
	<b>22 914</b>	<b>16 124</b>			
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Upplupna ränteintäkter	1 616	1 444			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 692	119 522			
	<b>85 308</b>	<b>120 966</b>			
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	3 000 000	2 000 000			
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 380 996	0	1 782 909	2 165 212	972 103
Resultatdisponering under året				972 103	-972 103
lanspråkstagande 2017 av yttre fond			-1 630 982	1 630 982	
Extra uttag yttre fond			-44 800	44 800	
Avsättning år 2017 yttre fond			498 000	-498 000	
Årets resultat					-156 644
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 380 996</b>	<b>0</b>	<b>605 127</b>	<b>4 315 097</b>	<b>-156 644</b>
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788740553	0,65%	2018-11-14	5 357 582	102 172
Nordea Hypotek	39788752519	0,66%	2018-01-29	9 693 366	100 712
Nordea Hypotek	39788753191	0,66%	2018-01-29	5 120 213	0
Nordea Hypotek	39788776590	1,15%	2021-06-16	8 898 841	400 000
Swedbank Hypotek	2854047269	3,38%	2018-08-27	8 549 815	10 200
Swedbank Hypotek	2858097617	0,90%	2020-09-25	7 314 805	96 000
				44 934 622	709 084
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>44 225 538</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					41 389 202
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					1,73%
28 720 976 kr av föreningens lån ska slutbetalas under 2018. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2017-12-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som klassificeras som kortfristiga.					
<b>Eventualförpliktelser och ställda säkerheter</b>			<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
<b>Ställda säkerheter</b>			<b>58 766 000</b>	<b>58 766 000</b>	
<b>Eventualförpliktelser</b>					
Fastigo			5 727	6 576	



## HSB Brf Sandstenen i Lomma

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	709 084	730 502
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	6 075	4 368
Arbetsgivaravgifter	7 524	7 248
Mervärdesskatt	133 847	96 084
	<u>147 446</u>	<u>107 699</u>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	58 687	82 090
Övriga upplupna kostnader	292 583	381 193
Förutbetalda hyror och avgifter	427 819	424 070
	<u>779 089</u>	<u>887 353</u>

Malmö 27, 7 - 2018  
Tommy Johansson  
Per Ståhl  
Bengt Persson  
Claes Mikkelsen  
Jörgen Edahl  
Mona Sandqvist  
Björn KlefbohmVår revisionsberättelse har 16/4 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning  
Bengt Olof Stehn  
Av föreningen vald revisor  
Camilla Bakklund  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sandstenen i Lomma, org.nr. 716407-3061

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sandstenen i Lomma för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

#### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att göra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sandstenen i Lomma för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Malmö den 16/4-2018



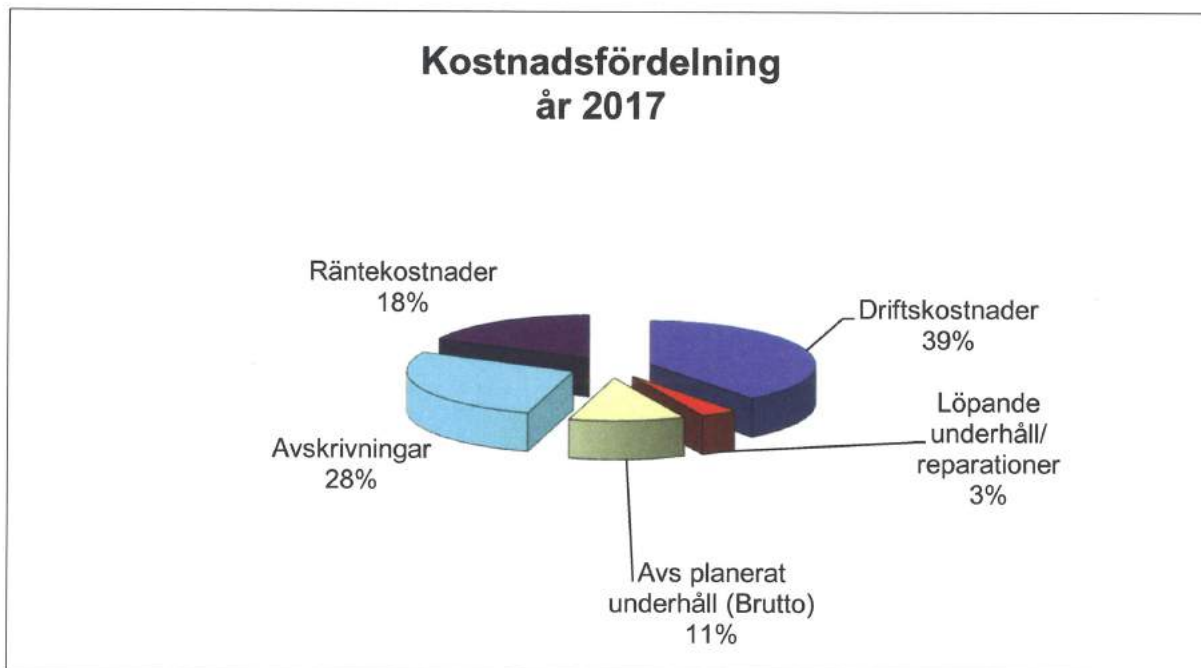
Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
revisor



Bengt Olof Stehn  
Av föreningen vald revisor

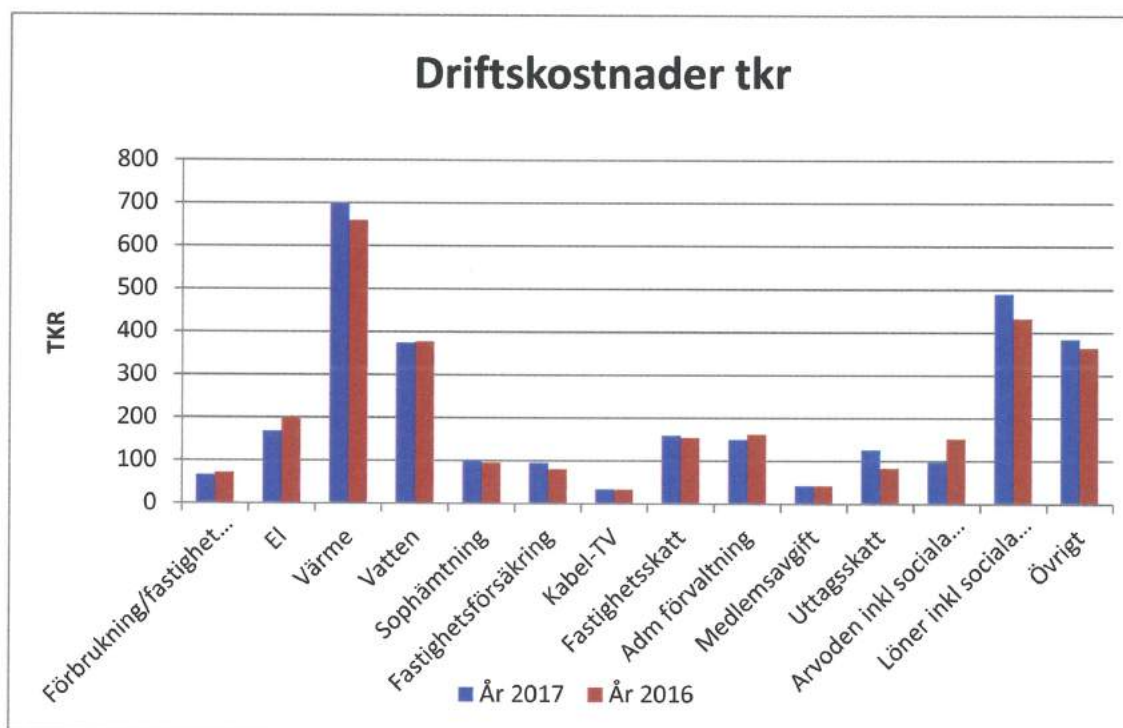
## Kostnadsfördelning i tkr, år 2017

Driftskostnader	1 743
Löpande underhåll/reparationer	158
Avs planerat underhåll (Brutto)	498
Avskrivningar	1 225
Räntekostnader	788
Summa	<u>4 412</u>



## Driftskostnader i tkr

	År 2017	År 2016
Förbrukning/fastigheten	66	72
El	168	200
Värme	698	659
Vatten	374	377
Sophämtning	102	95
Fastighetsförsäkring	94	80
Kabel-TV	34	33
Fastighetsskatt	159	154
Adm förvaltning	149	162
Medlemsavgift	42	42
Uttagskatt	126	83
Arvoden inkl sociala avgifter	97	151
Löner inkl sociala avgifter	489	432
Övrigt	384	363
	<u>2 983</u>	<u>2 903</u>



## Detta ingår i din årsavgift Kr/Kvm

	2017	2016	2017	2016
BOA (kvm):	7 954,00	7 954,00		
	Kr/kvm	Kr/kvm	SEK	SEK
<b>Detta betalar du</b>	<b>807,46</b>	<b>807,47</b>	6 422 544	6 422 604
<b>varav avsättning inre fond</b>	<b>-22,59</b>	<b>-22,59</b>	-179 702	-179 702
Hyror	35,82	36,06	284 906	286 808
Övriga intäkter	10,36	13,43	82 372	106 858
Ränteintäkter	2,18	1,33	17 353	10 592
<b>Summa intäkter</b>	<b>833,23</b>	<b>835,70</b>	<b>6 627 473</b>	<b>6 647 160</b>
<b>Varav:</b>				
Förbrukningsmaterial fastigheten	0,00	0,00	0	0
Rep/underhåll av maskiner	0,27	0,72	2 121	5 691
Drivmedel fordon o maskiner	0,38	0,29	3 008	2 271
Försäkring o skatt fordon	0,26	0,33	2 090	2 623
Serviceavtal	7,30	7,72	58 068	61 444
OVK	7,10	0,00	56 500	0
Ei	21,10	25,11	167 845	199 711
Värme	87,80	82,88	698 338	659 235
Vatten	46,96	47,35	373 524	376 645
Renhållning	12,79	11,99	101 713	95 349
Väghållning	0,00	0,00	0	0
Fastighetsförsäkring	11,83	10,08	94 092	80 190
Bevakningskostnader	5,22	3,73	41 492	29 643
Kabel-TV	4,23	4,20	33 649	33 441
Fastighetsskatt	20,04	19,42	159 365	154 438
Städ	10,29	7,45	81 886	59 244
Korttidsinventarier	-0,38	2,00	-3 021	15 918
Arbetskläder o skyddsmaterial	0,60	0,85	4 744	6 728
Revisionsarvode extern	1,13	1,08	9 025	8 588
Administrativ förvaltning	18,76	20,34	149 244	161 773
Medlemsavgift HSB	5,32	5,32	42 330	42 330
Arvode förtroendevalda	9,40	14,82	74 772	117 852
Löner fastighetsskötare	46,78	41,81	372 063	332 543
Sociala avgifter	17,61	16,77	140 108	133 372
Uttagsskatt	15,78	10,43	125 500	82 938
Övrig drift	24,42	30,30	194 251	240 969
<b>Drift totalt</b>	<b>374,99</b>	<b>364,97</b>	<b>2 982 707</b>	<b>2 902 936</b>
Avskrivningar	154,03	159,27	1 225 116	1 266 859
Räntor	99,03	139,10	787 670	1 106 438
Avsättning planerat underhåll	62,61	61,35	498 000	488 000
varav ianspråktaget i år	-205,05	-25,42	-1 630 982	-202 227
Löpande underhåll	19,82	24,72	157 642	196 597
Extra uttag UH-fond p g a arbete i egen regi	5,63	1,51	44 800	12 000
<b>Efter avsättning planerat underhåll</b>				
<b>är årets verkliga överskott:</b>	<b>128,38</b>	<b>87,80</b>	<b>1 021 139</b>	<b>698 330</b>



## HSB Brf Sandstenen

---

**Från:** Josef Bogyo <josef.bogyo@telia.com>  
**Skickat:** den 20 februari 2018 17:24  
**Till:** sandstenen@telia.com  
**Ämne:** MOTION

### MOTION GÄLLANDE INKÖP AV LÅS OCH DÖRRBROMS TILL TERRASSDÖRR.

Våra terrassdörrar är försedda med inbyggda FIX spanjoletter och dörrbroms. Spanjolett låsets detaljer och dörrbromsen slits och de går sönder eller fungerar dåligt efter 30 års användning.

Fix fabriken är borta från marknaden då ASSA köpte upp FIX samtidigt som de övertog ansvaret för att hålla eller tillverka reservdelar till FIX. Via BOLIST i Lomma skall man kunna beställa ersättnings lås, men i praktiken visade det sig att ASSA inte är pigg att tillverka enstaka lås då och då för privata kunder. T.ex. jag har beställt ett lås i dec. och fortfarande inget lås har kommit.

Därför föreslår jag att Föreningen beställer och inhandlar ett antal Fix spanjolett lås med tillhörande broms för att ha dessa på lager. Vid behov hyresgäster skall kunna köpa från Föreningen kontant eller på bekostnad av inre reparations fonden. På så sätt kan vi behålla terrassdörrens goda funktion och inte riskerar att det händer större skador på dörren om nu vinden skulle få tag i bladet.

Med vänlig hälsning  
Josef Bogyo  
Lgh.#7



This email has been checked for viruses by AVG antivirus software.  
[www.avg.com](http://www.avg.com)

Denna **motion** gäller låghusen - Skärmtak

Nu har vi en synpunkt som vi vill att styrelsen tar upp för detta kan skada eller har varit på god väg att skada personer som bor i dessa hus.

När det är vinter och kallt samt snö så lägger detta sej på taken ovanför våra entredörrar.

Utav detta så droppar det ner men när det fryser på så blir det halt så vi kan verkligen slå oss illa.

Det kan även hänga istappar från detta tak och står man utanför så kan dessa falla i huvudet.

Vi tycker att detta tak är fel konstruerat och vi vet att någon själv bekostat för att förbättra detta men det är väl inte meningen att vi själva ska stå för detta.

Det bor ju också en del äldre här i dessa hus.

För övrigt så sköter vi ju själva skottningen utanför våra dörrar.

Vad vi vet så bor ingen i styrelsen i dessa och har upplevt detta.

Lomma 8 februari 2018



Göran Jonson

Höjeågatan 69 - Tel 070-350 15 92

## HSB Brf Sandstenen

---

**Från:** claes Mikkelsen <claes.mikkelsen@icloud.com>  
**Skickat:** den 28 februari 2018 20:55  
**Till:** sandstenen@telia.com  
**Ämne:** Motion

Motion angående garageportar.

Våra garageportar är i dåligt skick, många är påkörda, allmänt skrangliga, klämrisk och bredden är inte anpassad till moderna bilar. Det är lätt att repa sidorna på bilarna med stålramarna, detta medför stora kostnader att återställa. Byter vi till taksjutsport så går det öka bredden 15-20 cm och samtidigt försvinner stålarmarna. Dessa portar går även till en ringa kostnad förses med fjärrstyrd motor. Jag tror då att garagen blir mer attraktiva för våra medlemmar så att vi inte behöver hyra ut till utomstående. Som det är idag så är det svårt att köra in i garagen och man måste fälla in backspeglarna. Detta byte skulle kunna finansieras med en hyreshöjning på knappt 100kr per månad eller en något mindre om en del tas från föreningens kassa.

Claes Mikkelsen

Skickat från min iPad=

## HSB Brf Sandstenen i Lomma

**Motionär:** Josef Bogyo

**Motionärens önskemål/yrkande:** Inköp av lås och dörrbroms till terrassdörr

**Styrelsens svar:** Fastighetsskötaren har redan idag 2 st dörrbromsar i lager vilka vi tillhandahåller till självkostnadspris. Vi kommer att sträva efter att hålla ett lager även i fortsättningen på samma villkor. Fastighetsskötaren kan också hjälpa till med bytet mot timersättning 130 kr/timme.

**Styrelsens yrkande:** Motionen bifalles.

**Styrelsen för HSB Brf Sandstenen i Lomma**



# HSB Brf Sandstenen i Lomma

**Motionär:** Göran Jonsson

**Motionärens önskemål/yrkande:** Åtgärder på skärmtaken för att undvika isbeläggning utanför ytterdörr.

**Styrelsens svar:** Under pågående underhållsrenovering av låghusområdet har vi beslutat att skärmtaken i samband med detta skall bytas och då förses med hängränna och lämplig avrinning. Vår entreprenör har kommit med förslag vilket vi godkänt. Vi skall undersöka möjligheten att samtliga hus redan i år, kan få skärmtaken utbytta.

**Styrelsens yrkande:** Motionen bifalles.

**Styrelsen för HSB Brf Sandstenen i Lomma**

# HSB Brf Sandstenen i Lomma

**Motionär:** Claes Mikkelsen

**Motionärens önskemål/yrkande:** Byte av garageportar

**Styrelsens svar:** I föreningens periodiska underhållsplan finns byte av garageportar upptagna till en summa på c:a 1,8 MKR för år 2022. Detta betyder inte att det säkert kommer att ske 2022 eller att det inte kan ske tidigare. Dock är det så att styrelsen inte finner att de är sådant skick att de behöver bytas inom de närmaste åren. Vid den årliga besiktningen 2017 gjordes okulär besiktning på ett mindre antal portar och intyget från HSB Malmö visar på en mindre anmärkning och behov av uppsmörjning. Vår fastighetsskötare har åtgärdat detta och gör vid behov kontroller. Vi har också ett pågående stort underhållsprojekt i låghusområdet vilket gör att vi också måste fundera på ekonomin i samband med byte av garageportar. Motionären nämner en summa på 100:-/mån men vi saknar underlag för denna beräkning. Vi har inget att invända mot att ta in offerter för att stämma av priset i underhållsplanen, vilket vi därför kommer att göra. Dock är det vår bestämda uppfattning att det är styrelsen som fattar beslut om när och hur ett garageportsbyte skall finansieras.

**Styrelsens yrkande:** Motionen anses besvarad.

**Styrelsen för HSB Brf Sandstenen i Lomma**

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Eget kapital**

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

## **Avsättning**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Skuld**

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

## **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

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

## **Balansomslutning**

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

## **Noter**

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

## **Räkenskapsår**

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

## **Periodisering**

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

## **Kassaflödesanalys**

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







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

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

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