



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

**HSB BRF  
LJUNGBYHUS 9  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716438-9723

HSB Brf Ljungbyhus  
9 i Malmö

## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Ljungbyhus 9  
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **måndagen den 13 maj 2019, kl. 19.00**

**Lokal: Kockums Fritid, Västra Varvsgatan 8**

Valberedningens förslag till ordförande vid den ordinarie föreningsstämman är  
Bengt Skånhamre.

---

---



---

SVARSTALONG (för fikans skull, stämman kräver ingen anmälan) lämnas senast 2019-05-02

Jag/ Vi kommer \_\_\_\_\_ st personer

Namn \_\_\_\_\_ Lägenhetsnummer \_\_\_\_\_

Namn \_\_\_\_\_



①

MOTION TILL HSB Brf LJUNGBYHUS 9, org nr. 716438-9723

MALMÖ 2019-02-12

YRKANDE: Stäng, försegla och snygga till luckorna till sopnedkasten till trapphusen.

BAKGRUND: Föreningen har redan källsortering av komposterbart avfall. Kanske det också utgår extra avgifter för hämtning av sopor i trapphusen.

Jan Rempke

②

MOTION TILL HSB Brf LJUNGBYHUS 9, org nr 716438-9723

MALMÖ 2019-02-12

YRKANDE: Stämman ger styrelsen i uppdrag att ta fram TRIVSEL/ORDNINGSREGLER.

BAKGRUND: Enligt stadgarna, 38§, kan föreningen anta ordningsregler. Trivsel/ordningsregler skall utgöra ett bra och lättläst komplement till stadgarna. Trivsel/ordningsregler samlas på ETT ställe och inte som nu hamnar på diverse informationsblad. Min egen erfarenhet från tidigare brf. är enbart positiv. Där var det också kutym att en ny medlem personligen fick ta emot ett ex. trivselregler från en styrelserepresentant. Trivsel/ordningsregler skapar också en legitimitet för att vi medlemmar prioriterar trygghet i vårt gemensamma boende.

Jan Rempke

③

MOTION TILL HSB Brf LJUNGBYHUS 9 org.nr. 716438-9723

MALMÖ 19-02-17

YRKANDE: Plantera häck mot Henrik Wranersgatan.

BAKGRUND: Föreningen har en mycket vacker fin häck mot Henrik Wranersgatan. Tyvärr är denna rumphuggen på mitten. Mitt förslag är att fylla det tomma fula hålrummet som finns med samma häcksort. Föreningen tjänar goodwill, eftersom gatan blir både vackrare och trevligare. Ur säkerhetssynpunkt blir det också svårare för obehöriga att ta sig in via ex.vis tvättstugefönstren om det finns en häck som blockerar.

Jan Rempke

## Styrelsens svar på inkomna motioner till stämman 2019-05-13

1, Styrelsen tillstyrker motionen.

När gården skall byggas om ingår det även planer på en ny anläggning för källsortering så att vi kan återvinna fler fraktioner som metaller, plast mm. Vidare vill styrelsen ha så få rör genomföringar i garagets tak för att på detta sätt minska risken för framtida inläckage. Underhållskostnaden på sopsugsanläggningen uppgår idag till 40.000kr – 60.000kr per år.

2, Styrelsen avstyrker motionen.

Trivselregler finns redan idag. Styrelsen skall kommunicera dessa bättre och göra dessa tillgängliga i HSB:s portal för alla medlemmar.

3, Styrelsen tillstyrker motionen.

Detta kommer dock ej att utföras förrän efter det att byggställningen har plockats ner efter renoveringen och att man i samband med renoveringen av gården tar ett helhetsgrepp över hur grönytor och planteringar skall utformas.

### Övriga av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor enligt pkt. 24

- Bredband

Styrelsen yrkar bifall till att vi ansluter alla föreningens lägenheter till en gemensam leverantör av bredband. Kostnaden för detta kommer på avin för månadsavgiften. Fördelen blir att man som medlem kan få snabbare bredband för en betydligt lägre kostnad än idag när var och en skall förhandla med olika leverantörer. Förslag, Bahnhof, [www.bahnhof.se](http://www.bahnhof.se), uppkoppling 100Mbit/s för 59:-/mån fr.o.m den 1 oktober 2019 för att du skall hinna säga upp det abonnemang du har idag.

- Rummet med mattpiska

Styrelsen yrkar bifall till att vi avvecklar anläggningen för att den inte används och för att frigöra yta som kan användas på ett annat sätt.



## DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Inkomna motioner angivna i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande
26. övriga frågor



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Ljungbyhus 9 i Malmö

Org. nr 716438-9723

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2018-01-01 – 2018-12-31**

föreningens 14: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 1974 på fastigheten Ljungbyhus 9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Nicoloviusgatan 10 A-C/Henrik Wranérs gatan 3.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	1
2	15
3	17
4	30
5	15
Lokaler	2
Hyresrätt	2
Garage	68
Total lägenhetsyta	7668 kvm
Total lokalyta	380 kvm.
Lägenheternas medelyta	98,3 kvm.





De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Structor Projektledning Malmö AB har besiktigat fastigheten och arbetar med att ta fram underlag för upphandling av olika underhållsåtgärder.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2018.  
Närvarande var 31 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande Lars-Gunnar Larsson  
Vice ordförande Martin Linse  
Sekreterare Thomas Björklund  
Studieorganisatör Eda Skara  
Ledamot Eda Skara  
Utsedd av HSB Barbro Molin  
Suppleant Michaela Thulin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Martin Linse, Eda Skara samt suppleanten Michaela Thulin. Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

### **Firmatecknare fyra i förening**

Lars-Gunnar Larsson, Martin Linse, Edda Skara och Thomas Björklund

### **Revisorer**

Erik Johansson och Hans Lindell samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Sara Hagelborn, Hans Lindell och Michail Medvinski.

### **Representant i HSB Malmö fullmäktige**

Lars-Gunnar Larsson

### **Vicevärd**

Sekant

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:  
Tätning av takterrasser  
Besiktning av fasad och balkonger  
Delvis nytt golv i stora tvättstugan



Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen under november månad 2018. Vid besiktningen framkom inga fel utöver det som angetts i tidigare besiktningsprotokoll från Structor Projektledning i Malmö AB.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Byte av tak, fönster samt nya fogar i fasaden. Nytt tätskikt på gården ovanför garaget och därefter återställande av gårdsytan inkl nytt miljöhus.

Planerade åtgärder ska finansieras med nya lån samt av egna medel.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 491 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4 % och styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % fr o m 2019-01-01 och med 2 % fr o m 2019-07-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 46 300 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 000 000 kr. Den fasta amorteringen kommer även för 2019 att vara 300 000 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### Extrastämma

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls 2018-03-13, vari 23 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att anta de nya stadgarna.

### Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Stig Ericsson avgick i början av 2018 och Lars-Gunnar Larsson blev tillförordnad styrelseordförande fram till föreningsstämman.

### Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 117 medlemmar (118 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

	Insatser	Utpl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 155 337	2 985 228	219 929	80 990	517 693
Resultatdisp. under året				517 693	-517 693
Avsättning år 2017/18 yttre fond			307 000	-307 000	
Årets resultat					1 012 233
Belopp vid årets slut	66 155 337	2 985 228	526 929	291 683	1 012 233

**5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 074	5 024	4 937	5 185	5 397
Rörelsens kostnader	-3 603	-3 721	-3 803	-3 627	-3 871
Finansiella poster, netto	-459	-785	-1 175	-1 786	-1 822
Årets resultat	1 012	518	-41	-228	-296
Likvida medel & fin. placeringar	6 851	5 656	4 827	3 859	3 231
Skulder till kreditinstitut	46 300	47 734	48 100	48 600	49 000
Fond för yttre underhåll	527	219	133	147	88
Balansomslutning	118 005	118 082	118 536	118 904	119 646
Fastighetens taxeringsvärde	133 081	133 081	133 081	106 908	106 908
Soliditet %	60%	59%	59%	58%	58%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	62	101	152	229	236
Låneskuld kr/kvm	5753	5877	6092	6155	6206
Avgift kr/kvm	491	480	480	480	487

**Förslag till resultatdisposition****Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	291 683
Årets resultat	1 012 233
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 303 916</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	1 303 916
-------------------------	-----------





## HSB Brf Ljungbyhus 9 i Malmö

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	4 191 696	4 159 824
Övriga intäkter	Not 2	882 179	864 589
Summa Nettoomsättning		<u>5 073 875</u>	<u>5 024 413</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-1 594 244	-1 522 268
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-163 866	-173 659
Löpande underhåll	Not 5	-154 257	-215 599
Periodiskt underhåll	Not 6	0	-93 488
Övriga externa kostnader	Not 7	-213 005	-241 479
Fastighetsskatt/avgift		-135 096	-133 380
Avskrivningar	Not 8	-1 342 234	-1 342 234
Summa fastighetskostnader		<u>-3 602 702</u>	<u>-3 722 106</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 471 173</b>	<b>1 302 307</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 204	28 991
Räntekostnader och liknande resultatposter		-498 144	-813 605
Summa finansiella poster		<u>-458 940</u>	<u>-784 614</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 012 233</b>	<b>517 693</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
<b>Årets resultat</b>		1 012 233	517 693
Avsättning underhållsfond		-307 000	-180 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	93 488
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-307 000</u>	<u>-86 512</u>
<b>Överskott</b>		<b>705 233</b>	<b>431 181</b>

PBA



## HSB Brf Ljungbyhus 9 i Malmö

## Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 9 110 916 031 112 258 265

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 77 286 0

110 993 317 112 258 265

## Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 11 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

110 993 817 112 258 765

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Malmö

1 551 143 1 190 603

Övriga fordringar

Not 12 74 787 52 002

Aktuell skattefordran

9 059 10 775

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 75 888 70 074

1 710 877 1 323 454

Kortfristiga placeringar

Not 14 5 300 000 4 500 000

Summa omsättningstillgångar

7 010 877 5 823 454

Summa tillgångar

118 004 694 118 082 219



## HSB Brf Ljungbyhus 9 i Malmö

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	66 155 337	66 155 337
Upplåtelseavgifter	2 985 228	2 985 228
Fond för yttre underhåll	<u>526 929</u>	<u>219 929</u>
	69 667 494	69 360 494
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	291 683	80 990
Årets resultat	<u>1 012 233</u>	<u>517 693</u>
	1 303 916	598 683
Summa eget kapital	<u>70 971 411</u>	<u>69 959 177</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>34 625 000</u>	<u>47 000 000</u>
	34 625 000	47 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	11 675 000	300 000
Leverantörsskulder	107 876	187 757
Aktuell skatteskuld	0	0
Övriga skulder	Not 17 -252	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>625 659</u>	<u>635 285</u>
	12 408 284	1 123 042
Summa skulder	<u>47 033 284</u>	<u>48 123 042</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>118 004 694</u>	<u>118 082 219</u>

R26



## HSB Brf Ljungbyhus 9 i Malmö

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 012 233	517 693
Avskrivningar	1 342 234	1 342 234
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 354 467	1 859 927
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 883	-11 834
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	11 285 242	-184 481
Kassaflöde från löpande verksamhet	13 612 826	1 663 612
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-77 286	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-77 286	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-12 375 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-12 375 000	-800 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 160 540</b>	<b>863 612</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 690 603</b>	<b>4 826 991</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 851 143</b>	<b>5 690 603</b>

Pda





## HSB Brf Ljungbyhus 9 i Malmö

### Noter

#### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 108 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 1,68 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

#### Övriga tillgångar och skulder

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).

#### Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

#### 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 2018.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 718 156 kr (föregående år 718 156 kr)



## HSB Brf Ljungbyhus 9 i Malmö

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	
Årsavgifter bostäder	3 718 026	3 681 180
Hyresintäkter	473 670	478 644
<b>Bruttoomsättning</b>	<b>4 191 696</b>	<b>4 159 824</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga intäkter</b>	
Årsavgift vatten	156 963	158 136
Årsavgift värme	632 400	611 872
Övriga intäkter	92 816	94 581
<b>Summa</b>	<b>882 179</b>	<b>864 589</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>	
Fastighetskötsel och lokalvård	375 686	347 662
El	150 487	142 050
Uppvärmning	646 305	621 195
Vatten	171 745	163 100
Sophämtning	116 396	116 820
Övriga avgifter	133 625	131 440
<b>Summa</b>	<b>1 594 244</b>	<b>1 522 268</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Styrelsearvode	118 251	134 400
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	4 000	0
<b>Summa</b>	<b>127 251</b>	<b>139 400</b>
Sociala kostnader	36 615	34 259
<b>Summa</b>	<b>36 615</b>	<b>34 259</b>
<b>Totalt</b>	<b>163 866</b>	<b>173 659</b>
<b>Not 5</b>	<b>Löpande underhåll</b>	
Löpande underhåll	29 801	55 580
Material i löpande underhåll	8 271	33 485
Löpande underhåll av bostäder	7 327	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	12 189	12 188
Löpande underhåll tvättutrustning	8 383	16 550
Löpande underhåll av installationer	5 850	0
Löpande underhåll Va/sanitet	48 357	0
Löpande underhåll värme	0	1 059
Löpande underhåll ventilation	0	6 979
Löpande underhåll el	1 746	8 367
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	4 575
Löpande underhåll hissar	19 041	16 069
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	2 060
Löpande underhåll markytor	12 131	15 455
Löpande underhåll garage och p-platser	1 161	43 232
<b>Summa</b>	<b>154 257</b>	<b>215 599</b>



## HSB Brf Ljungbyhus 9 i Malmö

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 6</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	93 488
	<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>93 488</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förvaltningsarvoden	106 507	98 990
	Revisionsarvoden	7 311	8 912
	Övriga externa kostnader	99 187	133 577
	<b>Summa</b>	<b>213 005</b>	<b>241 479</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	1 314 734	1 314 734
	Markanläggningar	27 500	27 500
	<b>Summa</b>	<b>1 342 234</b>	<b>1 342 234</b>

PSS



## HSB Brf Ljungbyhus 9 i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 9 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	78 131 698	78 131 698
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 131 698	78 131 698
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-8 654 933	-7 340 199
Årets avskrivningar	-1 314 734	-1 314 734
Utgående avskrivningar	-9 969 667	-8 654 933
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>68 162 031</b>	<b>69 476 765</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	42 589 000	42 589 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 589 000	42 589 000
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>42 589 000</b>	<b>42 589 000</b>
Ingående anskaffningsvärde	275 000	275 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 000	275 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-82 500	-55 000
Årets avskrivningar	-27 500	-27 500
Utgående avskrivningar	-110 000	-82 500
<b>Bokfört värde Markanläggningar</b>	<b>165 000</b>	<b>192 500</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>110 916 031</b>	<b>112 258 265</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	71 000 000	71 000 000
Byggnad - lokaler	3 081 000	3 081 000
	74 081 000	74 081 000
Mark - bostäder	59 000 000	59 000 000
	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde totalt	133 081 000	133 081 000
<b>Not 10 Pågående byggnation</b>		
Årets investeringar	77 286	0
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>77 286</b>	<b>0</b>
<b>Not 11 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	74 787	52 002
	<b>74 787</b>	<b>52 002</b>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Upplupna ränteintäkter	9 631	5 507
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 257	64 567
	<b>75 888</b>	<b>70 074</b>
<b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b>		
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	5 300 000	4 500 000

PBA



## HSB Brf Ljungbyhus 9 i Malmö

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
<b>Not 15 Förändring av eget kapital</b>						
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	66 155 337	2 985 228	219 929	80 990	517 693	
Resultatdisponering under året				517 693	-517 693	
Avsättning år 2018 yttre fond			307 000	-307 000		
Årets resultat					1 012 233	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>66 155 337</b>	<b>2 985 228</b>	<b>526 929</b>	<b>291 683</b>	<b>1 012 233</b>	
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav kortfristiga	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2659868919	1,10%	2020-06-17	14 000 000	100 000	100 000
Swedbank Hypotek	2659868943	1,38%	2022-05-25	14 000 000	100 000	100 000
Swedbank Hypotek	2659869057	0,53%	2019-02-28	6 675 000	6 675 000	100 000
Swedbank Hypotek	2659869123	0,74%	2019-09-25	4 800 000	4 800 000	0
Swedbank Hypotek	2856984600	1,42%	2023-11-24	6 825 000		0
				<b>46 300 000</b>	<b>11 675 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>						<b>34 625 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						44 800 000
Finns Swap-avtal knutna till föreningen						Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång						1,05%
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.						
<b>Eventualförpliktelser och ställda säkerheter</b>				<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>	
<b>Eventualförpliktelser</b>				Inga	Inga	
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>						
Arbetsgivaravgifter				-252	0	
				<b>-252</b>	<b>0</b>	

Pella



## HSB Brf Ljungbyhus 9 i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 18</b> <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	43 320	39 827
Övriga upplupna kostnader	129 358	140 767
Förutbetalda hyror och avgifter	452 981	454 691
	<b>625 659</b>	<b>635 285</b>

Malmö 29/3 - 2019  
Lars-Gunnar Larsson  
Martin Linse  
Thomas Björklund  
Barbro Molin  
Eda SkaraVår revisionsberättelse har 10/4 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning  
Erik Johansson  
Av föreningen vald revisor  
Per-Erik Gillberg  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ljungbyhus 9 i Malmö, org.nr. 716438-9723

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ljungbyhus 9 i Malmö för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka 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 revisionsd 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.

*Peter*

## 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 Ljungbyhus 9 i Malmö för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 revisionssed 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 den 10,4 2019



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Erik Johansson

Av föreningen vald revisor



# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Eget kapital**

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

## **Avsättning**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Skuld**

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

## **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

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

## **Balansomslutning**

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

## **Noter**

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

## **Räkenskapsår**

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

## **Periodisering**

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

## **Kassaflödesanalys**

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



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

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

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