



# ÅRSREDOVISNING

2018

**HSB BRF  
PIGGVAREN  
PÅ LIMHAMN**



HSB – där möjligheterna bor



## Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen 15 maj 2019 kl. 18.30.

Lokal: Föreningslokalen  
Vi bjuder på fika.  
Välkomna!  
Styrelsen

## Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd och närvarolista
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden 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 arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av 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
25. Föreningsstämmans avslutande



# Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Piggvaren 12 vilken innehåller 53 lägenheter.

I fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna Linnégatan 3A – 3E

Föreningen har tillgång till 55 öppna parkeringsplatser.

Föreningens 53 bostäder fördelar sig enligt följande:

13	2 r o k
33	3 r o k
5	4 r o k
2	5 r o k
53	

Föreningens byggnad färdigställdes år 2007 och inflyttning skedde fr o m 1 april 2007.

Total lägenhetsyta 4 914,5 kvm  
Medellägenhetsyta 92,7 kvm

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2018 i Brf Piggvarens föreningslokal. Närvarande var 35 röstberättigade medlemmar.

S

### **Styrelsen under verksamhetsåret:**

Ordförande	Anders Carlquist
Vice Ordförande	Allan Aulin
Sekreterare	Eva Forland
Ledamot	Anna Axtenius
Ledamot	Bodil Hagström
Utsedd av HSB	Barbro Molin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Carlquist, Allan Aulin och Bodil Hagström.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. Därutöver har ett flertal arbetsmöten ägt rum.

### **Firmatecknare, två i förening.**

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer från föreningen har varit Ingrid Frankman och Eva Grennert. Därutöver Lars Johansson utsedd av HSB Riksförbund som extern revisor.

### **Valberedning**

Föreningens valberedning har utgjorts av Eva Malmström, Siv Ek och Marianne Stalbohm-Stieger med Marianne Stalbohm-Stieger som valberedningens ordförande.

### **Vicevärd**

Emma Johansson ersatte Karl Agheden i januari, och Emma Johansson har upprätthållit vicevärdsfunktionen under året, båda från HSB.

### **Fastighetsskötsel**

Fastighetsskötsel, markskötsel och snöröjning sköter Severins Bygg & Fastighetsservice (SBF).

### **Städning**

Vi har städavtal med HSB. Städningen sker nu varje torsdag.

### **Energiförvaltning**

Vi har avtal om energiförvaltning med HSB. Det innehåller driftoptimering och driftuppföljning med årlig driftkontroll. Dessutom har vi genom HSB serviceavtal med Schneider Electric Buildings Sweden AB och avtal om uppkoppling av värmecentralen via internet.

### **Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse**

Vid årets slut var medlemsantalet 72.

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.

Antalet avslutade lägenhetsöverlåtelser har under året varit 1.

## **Väsentliga händelser under året**

### **Kvarstående byggåtgärder från 2017**

Arbetena från 2017 med att lägga nytt godkänt tätskick på sedumtaken fortsatte under vintern 2018. I februari blev taket över vinrummet klart. Taken över träningslokalen och snickarboden blev klara under mars.

Åtgärder från 10-årssynen 2017 drog ut på tiden och problemet med läckor från hängrännan återstod. Under 2017 gjordes 3 försök att tätta hängrännan, men den läckte fortfarande vintern 2018. Vi har skrivit till HSB med krav om en ny hängränna. En Konsult från TakPlan Konsult AB anlätades i december 2017 för att göra en besiktning av hängränna och balkongtak. TakPlan konstaterade att fall saknas mot stuprör och hängrännan läckte längs hela sträckan. Även själva balkongtaken hade visat sig läcka. Yttre påverkan av väder och rörelse har gjort att vatten och fukt drar in i elementskarvarna.

### **Fastigheten byggprojekt 2018**

Med anledning av TakPlans besiktning beslutade vi att sätta upp en byggställning längs södra fasaden upp till balkongtaket på huset. Därefter gjordes en fullständig besiktning av hängränna och balkongtak. Ett Projektledningsavtal Brf Piggvaren-HSB Malmö undertecknat 2018-02-08. Ett första projektmöte hölls 2018-04-03 med Projektledare HSB, TakPlan Konsult, PlåtTjänst AB och deltagare från Brf Piggvarens styrelse. Brf Piggvaren ville att HSB Projektledaren tar med sig frågan om kompensation från HSB Malmö för den bristfälligt utförda rostfria hängrännan som kommer att demonteras. HSB ersatte kostnaden för hängrännan med 100 000 kr. TakPlan fick uppgift att projektera fram alternativa tekniska lösningar och samråder med Icopal om dessa:

1. Enbart åtgärder vid takfot. Elementskarvars rörelse och täthet hanteras inte.
2. Åtgärder vid takfot och fria betongytor. Elementskarvars rörelse tas upp i materialen på ytor som förses med nytt tätskikt.
3. En "totallösning" åtgärder på samtliga balkongtak utom vid inglasad balkong, som kräver en speciell lösning.

Befintliga stuprör med avvattning till sedumtaken bibehålls. Övriga kompletterande avvattningsanordningar rivs.

Projektmöte 2 hölls 2018-04-26 där TakPlan gjorde en utförlig presentation av de tre alternativen i ett PM.

Styrelsen beslutade att alternativ 3 ska utföras då detta innebär en framtida hållbar installation.

### **Alternativ 3:**

Ny hängränna monteras i frontkrok. Hängränna ska falla mot 5 stuprör. Balkongtakfronten kläs med plåtbeslag. Perforerad rostfri fotplåt med



underliggande tätskiktsremsa monteras i takfot. Betongen ska primas. Tätskiktsremsa med ytbeläggning YEP 5800 svetsas på primat underlag.

Fasadskivor, regler och plåt demonteras/rivs vid sarg och fasadväggar. Samtliga klinkerytor rivs på klinkerplattor, fix och fog. Riven yta ska motsvara brädriven betong. Nytt tätskikt på fria ytor svetsas ihop med kappor som går upp ca 300 mm vertikalt på sarg och vägg. Tätskikt läggs även på samtliga tidigare klinkerytor. Tätskikt över elementskarvar läggs för att medge rörelse. Glidskikt av plåt och pappremsa, skarvsvetsad tätskiktsremsa över rörelsefogen.

Balkonger som idag saknar överbyggnad bör beläggas med plattor eller trall ovan nytt tätskikt. Nya plåtanslutningar och tätning vid terrassdörrar. Samtliga balkongräcken och fästen justeras och anpassas för att passa till nytt tätskikt.

**Special inglasad balkong:**

Sidor med klinker skärs jämna. Anslutningsplåt med underliggande remsa fästs i betong. Front mot takfot skärs jämn. Fotplåt special monteras mot ny kant. Vatten måste ges möjlighet att rinna ut från inglasningsprofilen. Balkongräcke och fäste justeras för fristående mot takfot. Infästning kompletteras mot vägg alt. mot takfront.

Sista projekteringsmötet hölls 2018-04-26. En tidplan presenterades där arbetena beräknades vara klara vecka 24. Takplan informerade utförligt om det tekniska samråd som genomförts med såväl smeden som Icopal. Räckesinfästningarna är också klarlagda med smeden. Därmed var de tekniska lösningarna i princip klarlagda. Uppkomna problem under byggtiden får lösas efterhand.

Under byggtiden hade vi 3 byggmöten. Byggmöte 1 hölls 2018-05-14. Arbeten blev försenade ca 1 vecka p.g.a. en strejkande kran som skulle lyfta ner räckena för modifiering. TakPlan informerade om ett antal kritiska punkter på huset som krävde väl anpassade lösningar. En teknisk utmaning var mellanvägen avseende både täthet och som stöd för räckets.

Byggmöte 2 hölls 2018-05-28. Prov på terrassbeläggningar visades för de boende och accepterades. Eftersom en del brister upptäcktes på fasaden beslutades om att åtgärda dessa medan byggställningen var uppsatt. Ett separat projekt gällande fasadvätt mm upphandlades. Offert lämnades av SaneringsCompaniet via PlåtTjänst. TakPlan upprättade kortfattad beskrivning gällande fogar, plåt, tvätt och målning. Tvättning tidplanerades till efter takåtgärder och använder befintlig ställning. Ett flertal tekniska lösningar och problem diskuterades och klargjordes med Smed och PlåtTjänst. Arbetet var nu försenat med 2 veckor.

Byggmöte 3 hölls 2018-06-18. Anbud hade inkommit gällande Fasadvätt från SaneringsCompaniet. Pilasterplåtar plus Lagning av ruttet trä. Målning balkongundersida plan 2. Balkongplattorna blev JABO trall komposit och det bestämdes att PlåtTjänst skulle köpa in plattorna och beräkna balkongytorna. S



TakPlan hade upprättat kompletterande beskrivning fasadåtgärder, 2018-06-04:

Fasaden ska tvättas ner. Det gäller fronter, alla sidor på balkongplattor, väggavslut och inglasningsplåtar. Övriga delar som ska målas samt underkant balkongplattor i markplan.

Balkongplattor, infästningshål, plugg, prefabhål mm rensas rent och sätt igen. Olika metoder beroende på skada. Lämplig övermålningsbar mjukfog kan användas i de flesta fall.

Samtliga hål för gänghylsor i fronter rensas för rost och löst material innan förslutning.

Nya plåtpilastrar ska täcka av väggavslut. Prov ska göras och godkännas av Beställaren innan fortsatt arbete. Nederdel ska förses med utvikt kant. Avslut mot gavel i öster löpande plåtbeslagning, vatten ska ledas ut från konstruktionen.

Betongytor målas i kulörer likt befintligt. Undersida nedersta balkongplatta målas vit.

Anslutning mellan balkongplattor och putsad fasad i väster renoveras. Sprickor lagas ut, målas i kulör likt puts.

I samband med ställningsrivning ska ställning och fasad städas av. Hål efter infästningar ska sättas igen.

Slutbesiktning utfördes av TakPlan och planerades till 28/6. Då inte alla åtgärder var klara gjordes en förbesiktning 2018-06-27. Protokoll med 9 angivna fel noterade. Åtgärdade fel markerades och signerades. Övrigt var det 6 noteringar som inte var klara vid förbesiktningen.

Slutbesiktningen utfördes av TakPlan 2018-07-13. 4 fel noterades gällande tak och 5 fel gällande fasaden.

Styrelsen beslutade också att västra fasaden också ska målas och träpartierna kläs in i plåt liksom södra fasaden. Arbetet utfördes med lift.

Slutligen i mitten av juli revs byggställningen och medlemmarna kunde ha en fortsatt skön sommar och njuta på sina balkonger.

S

### Trädgården

Vid 10-årsjubileumfirandet fick vi ett presentkort på 5 000 kr av HSB. För pengarna inköptes vi ett valnötsträd. Trädet planterades under april av Tengvalls. Den torra sommaren medförde att valnötsträdet vattnades flitigt. Resultatet blev en första valnöt under hösten.

Beskärning av träden längs Linnégatan gjordes under våren av Yggdrasil Trädservice AB. Kostnaderna har ökat på grund av att vi nu måste begära polistillstånd och stänga av busshållplatsen.

### Fastigheten

Avtalet med Severins gällande fastighetsskötsel och trädgård har setts över. Växterna i krukor utanför kontoret hade vissnat på grund av den torra sommaren. Inför advent planterades nya växter i krukorna och julgranen placerades på sedvanliga plats. Avtal om snöjour vardagar kl. 16:00 – 07:00 och från fredag 16:00 till måndag 07:00 tecknar vi varje höst med Severins.

Vi har också Jouravtal med KONE gällande hissarna. Om ett fel upptäcks ring då 0771-50 00 00.

Under året har vi haft upprepade problem med entrédörrarna och två dörrar till miljörummen. Styrelsen beslutade att teckna serviceavtal med TorMax för underhåll av dörrarna. Detta innebär att vi snabbare får ut servicepersonal för att åtgärda uppkomna problem. Dessutom ingår ett servicebesök under september månad.

En del boende är så artiga att man med handkraft hindrar dörren att stänga för att släppa in andra boende. Gör ej så, använd tagg eller dörröppnaren i trapphuset. När det gäller automatiska dörrar är det bara två saker ni ska ha i huvudet: **RÖR EJ DÖRREN**, och **invänta** alltid automatisk stängning så att obehöriga ej kan ta sig in.

Brf. Piggvaren är Toppservice-kund hos E.ON. Det görs en veckovis avstämning av fjärrvärmeanläggningens effektivitet. En erfaren driftstekniker hos E.ON analyserar varje vecka våra fjärravlästa mätdata. Detta innebär en veckovis avkylningsbevakning för rätt avkylning. Vi betalar för mängd vatten, dvs, flöde, så det gäller att ta ut så mycket det bara går av energin och inte släppa igenom för varmt vatten. Resultatet skickas med e-post till oss. Topp service är ett tillägg till grundservicen som är ett servicebesök per år för kontroll av vitala delar i fjärrvärmecentralen. Vi får en funktionskontroll av värmeväxlare, pumpar och ventiler. Dessutom kontrolleras att reglersystemet fungerar som tänkt. För att säkra funktionen byter E.ON vid behov ut vissa slitagedelar direkt vid servicebesöket. Vid större komponentbyten kontaktas föreningen.

I november fick vi brev från Telia angående vårt bredband. Telia kommer inte längre att erbjuda företag och organisationer att beställa privata abonnemang. Alternativen var att överlåta bredbandet till en privatperson eller teckna ett företagsabonnemang. Styrelsen kommer att teckna ett företagsabonnemang

med Telia och vi kommer att behålla vår e-postadress  
[brf.piggvaren@telia.com](mailto:brf.piggvaren@telia.com).

ByggPerformance kom med förslag gällande service av balkonginglasningen till var och en lägenhetsinnehavare. Varje medlem är själv ansvarig för sina resp. balkonger, och varje medlem faktureras separat.

Snickarboden har använts flitigt under året.

Styrelsemötet i september avslutades med den årliga besiktningen. Följande åtgärds punkter noterades:

- Rost på taket till övernattningslägenheten.
- Förråd nr 54 ska rensas.
- Dörrar till Föreningslokalen och Vinterträdgården kärvar.
- Filter till fläkten i Föreningslokalen ska bytas,
- Alger observerades på huset. Läggs in i underhållsplanen.

I övrigt befanns fastigheten vara i gott skick. Nya filter till fläkten i föreningslokalen beställdes och bytet gjordes under hösten. Det är två filter som ska bytas varje år, ett filter för inkommande luft och ett filter för utgående luft.

Årets brandsyn gjordes 2018-10-12 av Brandservice Syd AB. Brandsläckare i föreningslokal, snickarbod och tvättstuga kontrollerade. Rökluckor kontrollerade och en säkring fick bytas ut i D-trappan. Samtliga luckor var öppningsbara från trapphus och tak.

Under slutet av året har det varit problem med tömning av behållarna i miljörummen vilket resulterar i överfulla behållare. När soporna når upp till kanten av behållaren är behållaren full. Fyll ej på med mera sopor då, eller se efter om det finns plats i det andra miljörummet! Styrelsen har noterat att det finns 2 behållare för tidningspapper i miljörummet vid trappa B. Vi kommer att ta bort en av behållarna och byta ut den mindre behållaren för plastförpackningar till en större.

Enligt underhållsplanen har takduken av gummi rengjorts under hösten 2018. Avloppsledningarna för samtliga lägenheter skulle också ha spolats. En upphandling av detta gjordes under hösten. Upphandlingen drog ut på tiden så spolningen blev förskjutet till 16 jan 2019.

Med hjälp av HSB uppdaterades underhållsplanen under hösten. Svackan under duken vid utgången från B-trappan noterades.

Ett hål i duken ovan lgh 33 upptäcktes också. Icopal kontaktades och tätade hålet. Icopal kommer att göra en undersökning av svackan vid B-trappan. Detta kommer att ske i början av 2019.

### **Digital brevlåda KIVRA**

HSB Malmö är nu ansluten till den digitala brevlådan Kivra. Det innebär att du som har Kivra slipper pappersavierna och kommer automatiskt att få dina

avgiftsavier digitalt i Kivra. Du behöver alltså inte göra ett aktivt val för att detta ska hända.

**Detta gäller för dig som har Kivra:**

- Den första aviseringen som hamnar i Kivra är i början av december (för avierna januari-mars 2019).
- Du får ett e-postmeddelande från Kivra när du får avierna från HSB i Kivra. Därför är det viktigt att du loggar in i Kivra och kontrollerar att dina kontaktuppgifter stämmer. Du loggar in enkelt med Mobilt BankID.
- Vill du inte längre få avierna digitalt, ställer du enkelt om till post för HSB Malmö i Kivra.
- Du som har e-faktura som betalningsalternativ kommer inte att få dina avier i Kivra.

Du som har autogiro som betalningsalternativ kommer att få din specifikation i Kivra, men pengarna dras automatiskt som tidigare.

**Information**

Till de boende ges information dels vid årsstämman, dels vid föreningens höstmöte. Därutöver utkommer Piggvarens informationsblad 2 ggr/år. Information finns också på Brf Piggvarens hemsida. Domännamnet [piggvaren.se](http://piggvaren.se) är registrerat hos Loopia AB. Hemsidans adress är [www.piggvaren.se](http://www.piggvaren.se). På hemsidan finns bl.a. en bokningskalender där uthyrning av lokaler har markerats. Rättighet att boka lokal har vicevärden, som också sköter debitering av avgifter. En extra subdomän [imd.piggvaren.se](http://imd.piggvaren.se) har registrerats, på dessa sidor finns information och statistik över förbrukning av värme och vatten. Beräkning av avgifter för värme och vatten görs också där.

**Berättarkvällar och andra aktiviteter**

Nya arrangörer till berättarkvällar efterlyses.

Den 9 mars var det dags för årets första fest Taubeafton. Festarrangörerna Marianne och Cecilia hade utöver gott att äta i form av goda räkmackor också engagerat 3 fina musiker som sjöng och spelade gitarr.

Den 20 juni var det dags för årets Grillafton. Trots byggnadsställningarna lyckades vi placera ut bord och stolar och ett 40-tal medlemmar mellan bamburabatterna. Grillarna var uppvärmda 18:00. Vin och öl var uppbunkrat. Dragspelsmusik och en och annan visa till vinet blev det under kvällen.

Den 27 juli fick vi se resultat av det flitiga arbetet i Snickarboden. Eva och Ulf visade sina egenhändigt framställda lyktor i passagen mellan D- och E-trapporna. Visningen samlade många intresserade piggvarenbor som drack lite vin och inspekterade lyktorna. Flera valde också att beställa en lykta till balkongen.

Fredagen den 14 september samlades ett 30-tal piggvarenbor till en presentation av Edvard Persson och se hans film "Kalle på Spången". Ost och rödvin smakade bra. Det blev också sång och pianospel.

Oktoberfesten har blivit tradition och den 26 oktober samlades vi i föreningslokalen. Ett 40-tal deltagare intog korv, sauerkraut, potatissallad och öl och hade en trevlig kväll.

Vår sedvanliga julfest, i år den 14 december, samlade många glada boende i föreningslokalen. Där fick vi avnjuta jullandgång, öl och snaps mellan snapsvisorna, som ackompanjerades av Lennart på dragspel. Som vanligt avslutades julfesten med utlottning av fina vinster som samlats in av föreningens medlemmar.

Måndagseftermiddagarna i vinterträdgården är också mycket uppskattade och ett tiotal personer brukar samlas där för en pratstund och lite fika. De deltagande turas om att bjuda på detta.

Vid vicevärdens onsdagsöppet på kontoret, varje jämn vecka, ventileras glädjeämnen och bekymmer. Vanligtvis håller en representant från styrelsen kontoret öppet övriga onsdagar.

Det finns en canasta-grupp, som träffas torsdagar i föreningslokalen.

Piggvarens filmklubb visar kvalitetsfilm sista tisdagen i månaden i föreningslokalen.

Varje onsdag kl. 10.30 leder Bodil Hagström sittgympan i föreningslokalen, med kortare uppehåll över sommar och julhelg.

#### **Motionsrummet**

Inget nytt men en vajer till ett av redskapen ska bytas ut jan 2019.

#### **Gästlägenheten och föreningslokalen**

Gästlägenheten har under året flitigt utnyttjats. Även föreningslokalen har varit uthyrd ett antal gånger.

#### **Ekonomi**

Vid budgetmötet hösten 2018 beslutade vi att årsavgiften för bostäder 2019 ska vara oförändrad och blir då 654 kr/m<sup>2</sup>. Parkeringsavgiften har under året uppgått till 200 kr/månad. Av föreningens 55 platser var 9 platser outhyrda 2018-12-31. Fyra platser var reserverade som gästparkering och två som handikapparkering. Under 2018 sänktes värmeavgiften till 0,52 kr/kWh. Detta innebar att den "fasta avgiften" höjdes. Styrelsen utvärderade resultatet under våren 2018 och har beslutat bibehålla avgiften 0,52 kr/kWh under 2019.

#### **Ekonomisk ställning och resultat**

Under 2018 hade vi ingen förändring av lånen då ingen bindningstid löpte ut. Totalt amorterar vi nu 500 000 kr per år.

5



## Budgeten för 2019

Vid budgetmötet hösten 2018 beslutade vi att årsavgiften för bostäder 2019 ska vara oförändrad och blir då 654 kr/m<sup>2</sup>. Det blir ingen avgiftsfri månad under 2019. Detta kommer att ge ett bokföringsmässigt resultat efter fondavsättning på -539 863 kr. Detta beror på att avskrivningen nu är linjär och inte progressiv som tidigare. Däremot blir kassaflödet positivt 629 137 kr.

### Budgeterat kassaflöde 2019:

<b>ÅRETS INBETALNINGAR</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter bostäder (11 månader)	+ 3 212 376
Övriga inbetalningar	+ 680 144
<b>ÅRETS INBETALNINGAR</b>	<b>+ 3 892 520</b>
<b>ÅRETS UTBETALNINGAR</b>	<b>2019</b>
Personalkostnader	- 75 000
Fastighetsskötsel och städ	- 520 000
Reparationer	- 150 000
Taxebundna utgifter	- 703 000
Övriga utgifter	- 96 000
Förvaltningsarvoden	- 126 800
Övrig drift	- 92 583
Planerat underhåll (enligt underhållsplan)	- 94 000
Fastighetsskatt	- 71 000
Avskrivningar maskiner inventarier (?)	- 19 000
<b>ÅRETS UTBETALNINGAR FÖR DRIFT</b>	<b>- 1 947 383</b>
<b>UTBETALNINGAR FÖR KAPITAL</b>	<b>2019</b>
Ränteintäkter	+ 4 000
Räntekostnader	- 820 000
Årets amorteringar	- 500 000
<b>ÅRETS UTBETALNINGAR FÖR KAPITAL</b>	<b>- 1 316 000</b>
<b>SUMMA ÅRETS UTBETALNINGAR</b>	<b>- 3 263 383</b>
<b>KONSTATERAT KASSAFLÖDE</b>	<b>629 137</b>

### Budgeterat bokföringsmässigt resultat 2019:

Avskrivningar -1 282 000 kr.

<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>- 133 863</b>
Avsättning till yttre fond enligt plan	-500 000
Disposition ur yttre fond	94 000
Förändring yttre fond	406 000
Fondbehållning	968 000
<b>Resultat efter fondavsättning</b>	<b>- 539 863</b>

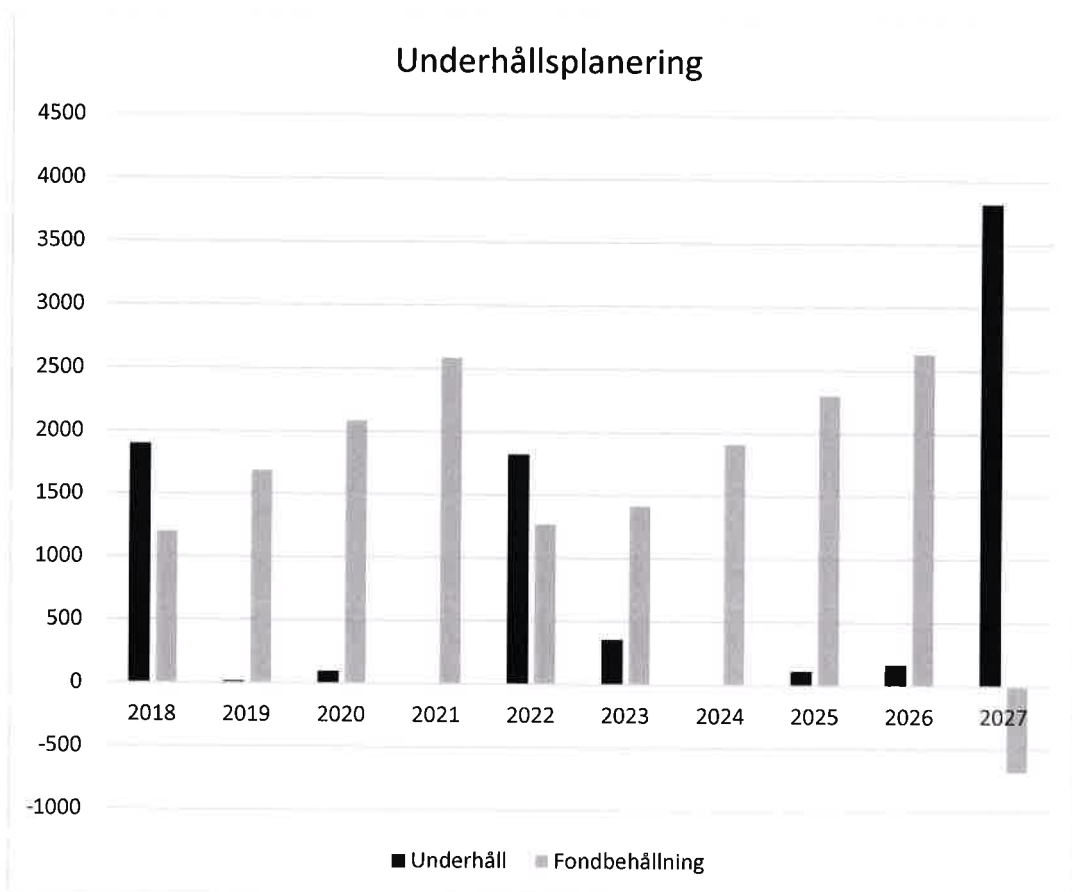
Fondbehållningen 968 000 kr motsvaras inte av några verkliga pengar. Detsamma gäller avskrivningar på 1 282 000 kr som inte är en verklig kostnad. Att resultatet blir -539 863 kr beror på avskrivningarna.

Årets kassaflöde blir +726 137 kr. Summan planerat underhåll 16 000 kr finns redan reserverad på den bundna placeringen, som uppgår till 1 200 000 kr. Enligt underhållsplanen ska vi avsätta 500 000 kr under 2019 för kommande underhåll. Kassaflödet blir då 226 137 kr vilket innebär att vi inte kommer att ta i anspråk 16 000 kr ur den bundna placeringen till underhåll (in och uttag ur den bundna placeringen sker med multiplar av 50 000 kr).

### Underhållsplanering 2018–2027

Istället för Yttre fonden har vi använt likvida medel i den bundna placeringen hos HSB i sammanställningen av underhållsplanen. Det kommer att finnas ett överskott av likvida medel fram till 2026. Större underhåll planeras till 2027. Sammanställningen bygger på ett sparande av 500 kkr. per år och en indexuppräknings med 2 %. Underhållsplanen revideras vart 5:te år och under 2018 har en ny revision skett. Uppdatering av OVK 2019 har gjorts i underhållsplanen nedan.

Visa:	10 år	Index 2%								
Ingångsvärde:	3100 KKR									
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Underhåll	1900	16	96	0	1821	353	0	115	167	3815
Fondbehållning <sup>1</sup>	1 200	1 684	2 088	2 588	1 267	1 414	1 914	2 299	2 632	-683



<sup>1</sup>) Avser sparande i HSB bunden placering



## **Planerade åtgärder under 2019**

### **Värme/Vatten**

Avgifter för kallvatten kommer att höjas till 10,72 kr/kbm fr.o.m. feb 2019. Lägenhetsavgiften till VASYD höjs också vilket innebär att "Tillägg värmekostnad" kommer att höjas fr.o.m. feb 2019 till 102 kr/månad.

EON har inget fast pris på fjärrvärme. Det varierar under året, lägst under sommaren och högst under vintern. EON förändrar i prismodellen 2019: Det blir två säsongsnivåer för energi-pris/kWh, istället för nuvarande tre. Den totala förändringen, inklusive effektpris och flödespris, innebär en höjning med 0,8 % för en fastighet med väl fungerande undercentral. Prishöjning av Värme och vatten höjer också varmvattenpriset till 52 kr/kbm.

### **Fastigheten**

Icopal kommer att göra en undersökning av svackan på taket vid B-trappan. Detta kommer att ske i början av 2019.

### **Trädgården**

Jorden på slänten mot MKB vid parkeringen från Linnégatan kommer att bytas ut mot ny matjord. Det har varit omöjligt att få något att växa där, förutom ogräs. Ny plantering kommer att göras under våren.

### **Underhållsplanen**

Samtliga lägenheter spolas vart 5:te år och nästa gemensamma spolning kommer att ske 16–21 jan 2019. OVK-besiktning (Obligatorisk VentilationsKontroll) av F-systemet lägenheter skulle enligt underhållsplanen göras i samtliga lägenheterna 2019. Detta ska göras vart 6:te år dvs. 2013 sedan 2019, men då HSB bytte samtliga fläktar på taken 2013–2014 blev OVK uppskjuten till 2014. Alltså ska OVK av F-systemet lägenheter göras 2020 nästa gång. Underhållsplanen kommer att ändras så att OVK av F-systemet flyttas fram till nästa år dvs. 2020. OVK- besiktning av FT/FTX-systemet i Föreningslokalen ska göras under 2019. Perioden för OVK-besiktning av Föreningslokalen är 3 år. Filter i Föreningslokalens fläkt ska bytas varje år och bör göras innan OVK.

### **Ekonomi**

Ett lån på 26 676 000 kr hos Stadshypotek (Handelsbanken) löper ut 2019-12-01. Styrelsen har kontaktat banken i slutet av 2018 för att få information om kommande räntenivåer. Vi kommer även att ha kontakt med banken under 2019.

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

## 5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 793	3 667	3 703	3 954	4 270
Rörelsens kostnader	-5 720	-3 655	-3 155	-3 036	-2 888
Finansiella poster, netto	-799	-779	-907	-1 169	-1 594
Årets resultat	-2 727	-768	-358	-251	-212
Likvida medel & fin. placeringar	1 723	3 736	3 186	2 598	1 986
Skulder till kreditinstitut	53 169	53 669	54 069	54 256	54 406
Fond för yttre underhåll	0	1 085	1 387	1 199	973
Balansomslutning	156 795	160 098	160 842	161 508	162 233
Fastighetens taxeringsvärde	119 000	119 000	119 000	102 000	102 000
Soliditet %	66%	66%	65%	66%	66%
Räntekostnad/kr/kvm	165	163	187	241	328
Låneskulder/kr/kvm	10 819	10 929	11 002	11 040	11 101
Avgifter kvm/kr	*599	*599	**599	*668	726

\* Avgiftsfri månad

\*\* Sänkning med årsavgiften med 10% och avgiftsfri månad

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 666 000	29 539 000	1 084 540	2 101 296	-767 672
Resultatdisponering under året				-767 672	767 672
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			-1 584 540	1 584 540	
Avsättning år 2018 yttre fond			500 000	-500 000	
Årets resultat					-2 726 727
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>73 666 000</b>	<b>29 539 000</b>	<b>0</b>	<b>2 418 164</b>	<b>-2 726 727</b>

§

## Förslag till resultatdisposition

### Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	2 418 164
Årets resultat	-2 726 727
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-308 563</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	<b>-308 563</b>
-------------------------	-----------------



## HSB Brf Piggvaren på Limhamn

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	3 041 988	3 038 838
Övriga intäkter	Not 2	750 607	628 119
Summa Nettoomsättning		3 792 595	3 666 957
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-4 148 452	-1 421 809
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-67 875	-67 875
Periodiskt underhåll	Not 5	0	-602 250
Övriga externa kostnader	Not 6	-221 477	-280 837
Avskrivningar	Not 7	-1 282 598	-1 282 598
Summa fastighetskostnader		-5 720 401	-3 655 368
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 927 806</b>	<b>11 589</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 743	20 444
Räntekostnader och liknande resultatposter		-812 664	-799 705
Summa finansiella poster		-798 921	-779 261
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 726 727</b>	<b>-767 672</b>

}



## HSB Brf Piggvaren på Limhamn

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 8	154 785 033	156 067 631
Inventarier	Not 9	4 800	4 800
		<u>154 789 833</u>	<u>156 072 431</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>154 790 333</u>	<u>156 072 931</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	386
Avräkningskonto HSB Malmö		523 467	636 198
Övriga fordringar	Not 11	56	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	280 959	288 818
		<u>804 482</u>	<u>925 458</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 200 000	3 100 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 004 482</u>	<u>4 025 458</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>156 794 815</u>	<u>160 098 389</u>

S



## HSB Brf Piggvaren på Limhamn

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	73 666 000	73 666 000
Upplåtelseavgifter	29 539 000	29 539 000
Fond för yttre underhåll	0	1 084 540
	<u>103 205 000</u>	<u>104 289 540</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 418 164	2 101 296
Årets resultat	-2 726 727	-767 672
	<u>-308 563</u>	<u>1 333 624</u>
Summa eget kapital	<u>102 896 436</u>	<u>105 623 164</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>25 992 664</u>	<u>53 168 664</u>
	25 992 664	53 168 664
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 27 176 000	500 000
Leverantörsskulder	81 270	177 539
Aktuell skatteskuld	105 682	68 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>542 763</u>	<u>560 572</u>
	27 905 715	1 306 561
Summa skulder	<u>53 898 379</u>	<u>54 475 225</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>156 794 815</u>	<u>160 098 389</u>

S

**HSB Brf Piggvaren på Limhamn**

<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	-2 726 727	-767 672
Avskrivningar	1 282 598	1 282 598
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-1 444 129	514 926
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 245	11 771
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-76 846	523 653
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 512 731	1 050 350
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	193 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	193 000
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-500 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-600 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 012 731</b>	<b>643 350</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 736 198</b>	<b>3 285 848</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 723 467</b>	<b>3 736 198</b>

}





## HSB Brf Piggvaren på Limhamn

### Noter

#### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Ursprunglig byggnad	0,87%
Tillkommande utgifter	10,00%

#### 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.

5



## HSB Brf Piggvaren på Limhamn

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	
Årsavgifter bostäder	2 944 678	2 944 678
Hyresintäkter	97 310	94 160
<b>Bruttoomsättning</b>	<b>3 041 988</b>	<b>3 038 838</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga intäkter</b>	
Ersättning försäkringsskador	0	9 225
Årsavgift vatten	84 469	44 456
Årsavgift värme	480 909	426 952
Övriga intäkter	185 229	147 486
<b>Summa</b>	<b>750 607</b>	<b>628 119</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	505 898	393 969
Löpande underhåll/reparationer	2 767 092	204 885
El	84 250	86 411
Uppvärmning	468 497	448 435
Vatten	112 257	108 293
Sophämtning	53 563	56 236
Övriga avgifter	86 061	88 732
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	70 834	34 848
<b>Summa</b>	<b>4 148 452</b>	<b>1 421 809</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Styrelsearvode	45 000	45 000
Revisorsarvode	6 000	6 000
Löner och andra ersättningar	6 000	6 000
<b>Summa</b>	<b>57 000</b>	<b>57 000</b>
Sociala kostnader	10 875	10 875
<b>Summa</b>	<b>10 875</b>	<b>10 875</b>
<b>Totalt</b>	<b>67 875</b>	<b>67 875</b>
<b>Not 5</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>	
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	602 250
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>602 250</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förvaltningsarvoden	123 914	128 183
Revisionsarvoden	9 138	9 000
Övriga externa kostnader	88 425	143 654
<b>Summa</b>	<b>221 477</b>	<b>280 837</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>	
Byggnader och ombyggnader	1 282 598	1 282 598
<b>Summa</b>	<b>1 282 598</b>	<b>1 282 598</b>

5



## HSB Brf Piggvaren på Limhamn

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 8 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 202 350	145 202 350
Ingående anskaffningsvärde värdehöjande åtgärder	193 000	193 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>145 395 350</u>	<u>145 395 350</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-7 599 369	-6 316 771
Årets avskrivningar	<u>-1 282 598</u>	<u>-1 282 598</u>
Utgående avskrivningar	<u>-8 881 967</u>	<u>-7 599 369</u>
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>136 513 383</b>	<b>137 795 981</b>
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>18 271 650</b>	<b>18 271 650</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>154 785 033</b>	<b>156 067 631</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	<u>81 000 000</u>	<u>81 000 000</u>
	81 000 000	81 000 000
Mark - bostäder	<u>38 000 000</u>	<u>38 000 000</u>
	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde totalt	119 000 000	119 000 000
<b>Not 9 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 800	4 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 800</u>	<u>4 800</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Not 10 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	<u>500</u>	<u>500</u>
	<b>500</b>	<b>500</b>

**HSB Brf Piggvaren på Limhamn**

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	56	56
	<b>56</b>	<b>56</b>

<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Upplupna ränteintäkter	2 646	7 411
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	278 313	281 407
	<b>280 959</b>	<b>288 818</b>

<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>		
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	1 200 000	3 100 000

<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 666 000	29 539 000	1 084 540	2 101 296	-767 672
Resultatdisponering under året				-767 672	767 672
Ianspråkstagande 2018 av yttre fond			-1 584 540	1 584 540	
Avsättning år 2018 yttre fond			500 000	-500 000	
Årets resultat					-2 726 727
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>73 666 000</b>	<b>29 539 000</b>	<b>0</b>	<b>2 418 164</b>	<b>-2 726 727</b>

<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>									
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav kortfristiga	Nästa års amortering			
Nordea Hypotek	39788776167	1,49%	2022-06-15	7 350 000	100 000	100 000			
Stadshypotek	147587	1,16%	2022-04-30	7 350 000	100 000	100 000			
Stadshypotek	3456	1,82%	2019-12-01	26 676 000	26 676 000	0			
Stadshypotek	96845	1,08%	2021-06-30	11 792 664	300 000	300 000			
				<b>53 168 664</b>	<b>27 176 000</b>	<b>500 000</b>			

**Långfristiga skulder till kreditinstitut** **25 992 664**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 50 668 664  
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej  
 Genomsnittsränta vid årets utgång 1,51%

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

**Eventualförpliktelser och ställda säkerheter** **2018-12-31**    **2017-12-31**

**Ställda säkerheter** 60 269 000    60 269 000

S



## HSB Brf Piggvaren på Limhamn

## Noter

2018-12-31 2017-12-31

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	69 686	70 339
Övriga upplupna kostnader	179 640	431 430
Förutbetalda hyror och avgifter	293 437	58 803
	<b>542 763</b>	<b>560 572</b>

Limhamn 3 / 4 2019

Allan Aulin

Anders Carlquist

Anna Axterius

Eva Forland

Bodil Hagström

Barbro Molin

Vår revisionsberättelse har 15,4 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisningIngrid Frankman  
Av föreningen vald revisorLars Johansson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisorEva Grennert  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Piggvaren på Limhamn, org.nr. 769612-2402

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Piggvaren på Limhamn för år 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisoremans 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 revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 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 revisionsred 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 Piggvaren på Limhamn för år 2018 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Limhamn den 15/4 2019



Lars Johansson  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor



Ingrid Frankman  
Av föreningen vald revisor



Eva Grennert  
Av föreningen vald revisor



## Rapport från valberedningen till styrelsen i Piggvaren 2019!

Valberedningen, bestående av Marianne Stalbohm-Stieger, Siv Ek och Eva Malmström, har haft fyra möten under det gångna året, varav ett med styrelsen för Piggvaren på hösten 2018.

Valberedningen vill framföra sitt varma tack till styrelsen för det engagemang och det arbete den har lagt ner på huset under det gångna året och tackar för att styrelsen är beredd att ställa upp på omval på två år respektive står kvar ett år till.

Bodil Hagström avgår vi tackar henne för de åren hon varit med i styrelsen.

Valberedningen vill även tacka revisorerna Ingrid Frankman och Eva Grennert

Till valberedningens stora glädje har båda tackat ja till ett nytt år.

### Valberedningens förslag till ny styrelse, revisorer och valberedning vid årsmötet 2019.

Allan Aulin	omval	2 år	2021
Anna Axtenius	kvarstår		2020
Anders Carlqvist	omval	2 år	2021
Eva Forland	kvarstår		2020
Ingrid Jensen	nyval	2 år	2021

#### Revisorer:

Ingrid Frankman

Eva Grennert

De väljs för ett år i taget. Vi hoppas naturligtvis att de vill stanna många år.

Valberedningen väljs för ett år i taget. Marianne Stalbohm-Stieger, Eva Malmström och Siv Ek som har utgjort valberedningen. Eva Malmström avgår vi tackar henne. Förslag till ny ledamot Mona Miraglia.

#### Förslag till styrelsens arvode.

Valberedningens föreslår 1,5 prisbasbelopp.

Prisbasbeloppet följer det allmänna prisläget. Hur mycket det handlar om varierar från år till år.

## Motioner till föreningens Piggvarens årsmöte 2019

- Bryt med HSB.  
Begär in offert från andra förvaltningsbolag.  
Föreningen förhandlar själv om räntorna på lånen.  
Vår förenings räntor är högre än flertal andras.
- Minska amorteringarna.
- Sänk avgiften, då kommer pengarna oss tillgodo som bor i föreningen idag.

*Limhamn 190212*



Ulf Ohlsson lgh 23

## Svar på Ulf Ohlssons motion.

1. Det finns idag inget bestämt angående ny förvaltning som alternativ till HSB. Vi kommer under året ta in offerter från andra förvaltningsbolag för att jämföra och utvärdera nuvarande avtal med HSB.

Vi förhandlar våra räntor själv och har kontinuerligt kontakt med flera kreditgivare för att jämföra våra räntor. I dagsläget är våra låneräntor i snitt ca 1,5%.

2. Vi har idag en amortering på 500 000 kr/år vilket motsvarar ca 1% av vår låneskuld och denna tar vi årligen upp till diskussion i samband med vårt budgetarbete under hösten.
3. Inga planerade avgiftssänkningar för tillfället men även denna fråga diskuteras årligen vid budgetarbetet under hösten.

### **Utdrag ur stadgar för HSB Brf Piggvaren på Limhamn:**

#### **§ 48 Utträde ur HSB**

Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och firma ändras utan tillämpning av § 47.

# 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 förutbetalad 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. Förutbetalad 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.