



ÅRSREDOVISNING

2019

**HSB BRF
PIGGVAREN
PÅ LIMHAMN**



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen 16 juni 2020 kl. 18.00.

Lokal: Föreningslokalen
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. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande
Fråge- och diskussionsstund

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019.

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 rok
33	3 rok
5	4 rok
2	5 rok
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 15 maj 2019 i Brf Piggvarens föreningslokal. Närvarande var 31 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret:

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

Ny ledamot är Ingrid Jensen som ersätter avgående ledamot Bodil Hagström. I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anna Axtenius och Eva Forland.

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 Mona Miraglia, Siv Ek och Marianne Stalbohm-Stieger med Marianne Stalbohm-Stieger som valberedningens ordförande.

Vicevärd

Emma Johansson från HSB har upprätthållit vicevärdsfunktionen under året.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel, markskötsel och snöröjning utförs av Severins Bygg & Fastighetsservice (SBF). Ett ägarbyte av Severin har gjorts under slutet av året och namnet är nu Triennium Gruppen Bygg och Fastighetsservice.

Städning

Vi har städavtal med HSB. Städningen sker 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 73.

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 4.

Väsentliga händelser under året

Trädgården

Den torra sommaren 2018 medförde att bambun vid C-trappan fick planteras om 2019 och vattnades sedan flitigt eftersom även sommaren 2019 blev torr. Ny Sjösten har lagts vid hörnet på slänten mot Polgatan. Prydnadsgräs har planterats i 5 krukor framför kontoret. Jordförbättring under samtliga avenbokshäckar har gjorts. Skadorna på gräsmattan under bygget 2018 har åtgärdats. Plantering vid Linnégatans parkering mor MKB har gjorts om. Den gamla jorden har grävts bort och ny matjord har lagts. Ölandstok har sedan planterats. Vackra gula blommor kunde beskådas under sommaren. Däremot blev det ingen valnöt i år. Betongelement vid parkeringarna har tvättats.

Under hösten har någon hyresgäst i MKB:s fastighet kontaktat Hyresgästföreningen och begärt beskärning av träden mot MKB:s fastighet. Vi har tidigare delat kostnaden för beskärningen med MKB. Vicevärden kommer att kontakta MKB och hantera detta under 2020. Inför advent beställdes en 4 meter hög julgranen som placerades på sedvanlig plats.

Fastigheten

Avtal om snöjour vardagar kl. 16:00 – 07:00 och från fredag 16:00 till måndag 07:00 samt helgdagar, tecknar vi varje höst nu med Triennium Gruppen.

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

Vi har 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.

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.

Styrelsen har tecknat ett företagsabonnemang med Telia angående bredband och vi behåller vår e-postadress brf.piggvaren@telia.com. Detta gjordes eftersom det gamla bredbandsabonnemanget var avsett för privatpersoner och Telia ville inte fortsätta med detta abonnemang för bostadsrätter, dvs. Telia ville ha mer betalt.

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.

Hittar inget om detta i protokollen?

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

- Förråd nr 54 ska rensas.
- Dörrar till Föreningslokalen och Vinterträdgården kärvar.
- Filter till fläkten i Föreningslokalen ska bytas,

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 2019-10-16 av Brandservice Syd AB. Brandsläckare i föreningslokal, snickarbod och tvättstuga kontrollerade. Rökluckor kontrollerades och samtliga luckor var öppningsbara från trapphus och tak. Indikeringslampa för öppen lucka är ej inkopplad. Lampan är ej synlig då den sitter bakom en plåtlucka. Enligt ritningar ska det finnas larm för brandlucka i varje trappa, till och med för 2 luckor i trappa A. Dock finns det bara ledning inkopplad mellan i/o-enheten och plint i apparatskåp men inte till brandlucka.

Under året har det varit upprepade problem med tömning av behållarna i miljörummen vilket resulterar i överfulla behållare. Styrelsen har tagit in anbud från andra entreprenörer om tömning av kärlden i miljörummen. Ohlssons blir Brf Piggvarens entreprenör när det gäller tömning av restavfall, dvs. pappersförpackningar, tidningar, plastförpackningar, metallförpackningar och glas. Avtalet med Ragn-Sells har sagts upp, Efter gällande uppsägningstid kommer Ohlssons att ta över tömningen 2020-04-01.

Avloppsledningar från samtliga lägenheter har spolats. En upphandling av detta gjordes under hösten 2018. Upphandlingen drog ut på tiden så spolningen gjordes 16 jan 2019.

Efter filterbyte i föreningslokalens fläkt gjordes OVK besiktning av ventilationen 2019-10-08 enligt underhållsplanen. OVK: n blev godkänd. Nästa besiktning av ventilationen i föreningslokalen ska ske 2022-10-08, dvs. vart tredje år.

Underhållsplanen uppdaterades under hösten.

Icopal har gjort en undersökning av svackan vid B-trappan under januari. Takbeläggningen var bristfälligt gjord och isolering saknades under svackan. Felet åtgärdades och isoleringen är på plats. En översyn av hela taket gjordes under hösten. Gummiduken, som täcker taket, ska beläggas med takbord och ovanpå detta svetsas ett nytt tätskikt. Ett problem var åtkomsten under balkongerna på nordsidan våning 6. Avståndet mellan tak och balkong var för litet för att kunna lägga tätskikt med tätskiktsgaranti under balkongerna. Balkongerna måste då lyftas bord med kran. Vi kommer att ta in offerter från Icopal och MHT som lägger Matakis tak. Kostnaden beräknas till ca. 1,5 miljoner kronor.

Enkäter angående behovet av laddstolpar för el-bilar har delats ut till medlemmarna. Undersökningen visade på lågt intresse. Vi avvaktar med installation av Laddstolpar.

Radonmätning utförs i utvalda lägenheter under hösten 2019 och vintern 2020.

Skyltar med förbud om rökning har satts upp.

Styrelsen har under året undersökt möjligheten att ersätta lägenhetsabonnemang med effekt/IMD-abonnemang för el. Vi har haft besök av EON som kunde konstatera att el-centralen vid förrådet mellan B och C trappa skulle behövas byggas om. El-mätarna måste bytas ut. Det skulle innebära en investeringskostnad på ca. 200 000 kr. Till detta kommer kostnader för mätning och debitering och enligt beslut i dec 2019 skall IMD beläggas med moms. Det kommer att krävas stämmobeslut att införa ett effekt/IMD-abonnemang.

Under hösten fick vi besked från Schneider att Tac Vista systemet, som övervakar reglering av temperaturen på värme och varmvatten, inte längre kommer att supportas. Även styrsystemet Tac Xenta, som reglerar temperaturen på värme och vatten, kommer att fasas ut. Schneider erbjöd ett nytt styrsystem för en kostnad på ca. 30 000 kr + moms. Det nya styrsystemet, SmartX Controller AS-B24, kommer då att anslutas till ett nytt IP-baserat övervakningssystem, EBO2.0. Ett serviceavtal kan köpas till med digital funktionskontroll och analys var 5:e minut dygnet runt. Dessutom ingår larmövervakning, driftsupport och Webbhotell. Vi begärde in offert för byte av styrsystem och serviceavtal. Priset blev 240 000 kr. plus moms för byte av styrsystemet. Dessutom skulle vi själva dra in internet till alla fläktskåpen på övervåningarna. Att kostanden blev så hög berodde på att det nya styrsystemet inte klarade av att styra de 10 fläktarna för ventilationen. En ny controller behöves då installeras i samtliga apparatskåp. Stämman tyckte det blev för dyrt. En ny förslag av Schneider var att installera en större controller i Undercentralen. Priset skulle då bli 170 000 kr. + Moms. Även detta tyckte stämman var för dyrt. Efter kontakt med HSB energiförvaltning kom vi fram till att vi kunde styra fläktarna manuellt. Hastigheten på en fläkt styrs av en frekvensomformare 0 – 50 Hz. Frekvensen kan sättas med en potentiometer 0

– 1 Kohm. Dessutom behövs en strömbrytare för att starta och stoppa frekvensomformaren. Vi fick då en ny offert från Schneider som bara omfattade värmecentralen. Priset blev 39 000 kr.+ moms. Dessutom tecknades också ett serviceavtal för en årskostnad på 11 000 kr. +Moms. Vi har då också sagt upp det gamla avtalet om energiförvaltning med HSB. Det nya serviceavtalet innebär en besparing på ca. 30 000 kr per år. HSB energiförvaltning har också förfrågat andra leverantörer av styrsystem men ingen kunde utföra en ombyggnad till det pris som Schneider offererat. Schneider kommer att bygga om styrsystemet i början av 2020. Styrning av fläktarna tar vi själva hand om. Styrning av en fläkt har testats under nov-dec med gott resultat.

Under hösten fick vi besked från HSB att Bolina 2.0 kommer att ersättas med Bolina 3.0. Upphandling av detta har gjorts av HSB under hösten. HSB har nu skrivit avtal med Telia som leverantör. Valet föll på Telia eftersom de erbjuder den bästa helhetslösningen till ett lågt pris och med hög service. Här följer några prisuppgifter från Telias presentation. Bredband 1000 Mbit/s 80 kr/mån eller Triple Play 169kr/mån med bredband 250/250, bredbandstelefonti, trådlös router, TV-paket mellan, TV-box och IoT. Det kommer att krävas stämmobeslut om in förändret av gemensam bredband. Avgiften kommer då att ingå i årsavgiften och alla kommer att få betala, även de som inte vill ha bredband eller TV.

Sent i december fick vi beskedet att IMD, dvs. individuell mätning och debitering, ska momsbeläggas fr.o.m. 2020. Detta innebär att moms ska ingå för förbrukning av värme och vatten. Hur detta ska göras är ännu oklart när detta skrives. Avier innehållande avgifter för värme och vatten var ju redan utsända i mitten av december.

Digital brevlåda KIVRA

HSB Malmö är 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:

- 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 är registrerat hos Loopia AB. Hemsidans adress är

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 har registrerats, imd.piggvaren.se. 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.

Tisdagen den 12 mars fick vi en presentation om Malmös offentliga konst av Sofie Hellryd från kulturförvaltningen i Malmö.

Den 26 april fick alla som hörsammat Gert Nilssons inbjudan lyssna till sin favoritmusik och intaga medhavd mat och dryck.

Den 13 juni var det dags för årets Grillafton. I år utan byggnadsställningar. Vi hade tur med vädret och gott att dricka som föreningen stod för. Grillarna var uppvärmda 18:00. Goda korvar, biffar och liknande som alla tagit med sig lades på de heta grillarna. Dragspelsmusik och en och annan visa till vinet blev det under kvällen.

Den 11 september bokade Elisabeth Blom föreningslokalen. Hon är vår granne i A-trappan och är fysioterapeut. Sedan en längre tid har hon kontakt med en by i Sierra Leone, och hon visade bilder från en högstadieskola som hon startat en insamling till. Skolan är nu invigd och vi fick se en film med barn i skoluniform och hela byn gladdes och festade när nu detta blivit möjligt.

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 av Cecilia och Britt 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

En vajer till ett av redskapen har bytts ut.

Gästlägenheten och föreningslokalen

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

Ekonomi

Vid budgetmötet hösten 2019 beslutade vi att årsavgiften för bostäder 2020 ska vara oförändrad och blir då 654 kr/m². Parkeringsavgiften har under året uppgått till 200 kr/månad. Av föreningens 55 platser var 4 platser outhyrda 2019-12-31. 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 har utvärderade resultatet och har beslutat bibehålla avgiften 0,52 kr/kWh under 2019. Hur det nyligen fattade beslutet om Moms på IMD kommer att påverka priset kommer att klargöras under 2020.

Ekonomisk ställning och resultat

2019-12-01 löpte bindningstiden för lånet på 26 676 000 kr hos Stadshypotek ut. Efter upphandling flyttades lånet till Nordea Hypotek med en ränta på 0,97% och med en bindningstid till 2024-11-20, ingen amortering. Totalt amorterar vi nu 500 000 kr per år på övriga lån.

Budgeten för 2019

Vid budgetmötet hösten 2019 beslutade vi att årsavgiften för bostäder 2020 ska vara oförändrad och blir då 654 kr/m². Detta kommer att ge ett bokföringsmässigt resultat efter fondavsättning på -2 729 604 kr. Detta beror på att avskrivningen nu är linjär och inte progressiv som tidigare. Däremot blir kassaflödet positivt 414 396 kr enligt kommentar nedan.

ÅRETS INBETALNINGAR	2020
Årsavgifter bostäder (12 månader)	+ 3 212 376
Övriga inbetalningar	+ 748 279
ÅRETS INBETALNINGAR	+ 3 960 655

ÅRETS UTBETALNINGAR	2020
Personalkostnader	- 108 950
Fastighetsskötsel och städ	- 511 600
Reparationer	- 150 000
Taxebundna utgifter	- 759 000
Övriga utgifter	- 104 000
Förvaltningsarvoden	- 158 200
Övrig drift	- 100 509
Periodiskt underhåll (Nytt tak 1 500 000)	- 1 518 000
Fastighetsskatt	- 71 000
Avskrivningar övriga värdehöjande åtgärder	- 59 000
ÅRETS UTBETALNINGAR FÖR DRIFT	- 3 540 259

UTBETALNINGAR FÖR KAPITAL	2020
----------------------------------	-------------

Ränteintäkter	+ 1 000
Räntekostnader	- 507 000
Årets amorteringar	- 500 000
ÅRETS UTBETALNINGAR FÖR KAPITAL	- 1 006 000
SUMMA ÅRETS UTBETALNINGAR	- 4 546 259
KONSTATERAT RESULTAT	-585 604

Kommentar

Årets kassaflöde skulle då bli -585 604 kr. Hela summan planerat underhåll 1 518 000 kr för 2020 finns reserverad på den bundna placeringen i HSB, som uppgår till 1 800 000 kr 2019-11-19. Enligt underhållsplanen ska vi avsätta 500 000 kr 2020 för kommande underhåll. Årets kassaflödet blir då -1 085 604 kr. Gör vi ett avlyft med 1 500 000 från den bundna placeringen i HSB blir det ca 414 396 kr kvar i kassan att disponera till sparande eller för underhåll

Budgeterat bokföringsmässigt resultat 2020:
Avskrivningar -1 322 000 kr.

Resultat efter finansiella poster	- 2 848 604
Avsättning till yttre fond enligt plan	-575 000
Disposition ur yttre fond	694 000
Förändring yttre fond	484 000
Resultat efter fondavsättning	- 2 729 604

Yttre fonden motsvaras inte av några verkliga pengar. Detsamma gäller avskrivningar på 1 322 000 kr som inte är en verklig kostnad. Att resultatet blir -2 729 604 kr beror på avskrivningarna.

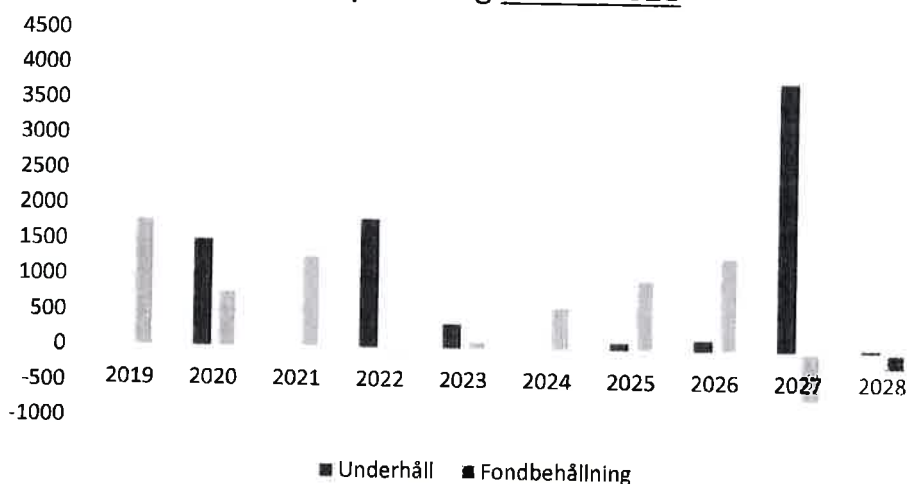
Underhållsplanering 2019–2027

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 2027. 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 gjordes en ny revision.

Datum: 2019-10-21
Visa: 10 år
Inkludera ändringar: Nej
Ingångsvärde: 1 800 kkr
Avsättning: 500 kkr

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Underhåll	0	1518	0	1821	353	0	115	167	3815	43
Fondbehållning	1800	782	1282	-39	108	608	993	1326	-683	-226

Underhållsplanering 2019 - 2028



Fondbehållning avser sparande i HSB bunden placering

Planerade åtgärder under 2020

Värme/Vatten

Avgifter för kallvatten kommer att höjas till 11,63 kr/kbm fr.o.m. feb 2020. Lägenhetsavgiften till VASYD höjs också vilket innebär att "Tillägg värmekostnad" kommer att höjas fr.o.m. feb 2019 till 110 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 2,4 % för en fastighet med väl fungerande undercentral. Prishöjning av Värme och vatten höjer också varmvattenpriset till 53 kr/kbm. Hur momsbeläggning av IMD påverkar prissättningen är inte klart i skrivande stund.

Fastigheten

Ny taktbeläggning, nytt styrsystem för värme och vatten, och styrning av fläktarna är de största arbetena under 2020. Införande av gemensam avtal on bredband, telefon och TV med Bolina 3.0 måste beslutas av stämma. Mer information om Bolina 3.0 kommer att lämnas under första halvåret 2020.

Trädgården

Sedvanligt underhåll kommer att utföras

Parkeringsplatserna

En översyn om reglerna för hyring av parkeringsplatserna kommer att ses över. Nytt avtal kommer att utformas i början av 2020.

Underhållsplanen

OVK-besiktning (Obligatorisk VentilationsKontroll) av F-systemet lägenheter skall enligt underhållsplanen göras i samtliga lägenheterna 2020. Detta ska göras vart 6:te år. Innan OVK ska rensning av ventilationskanaler för F-system

till lägenheter göras. Också innan OVK ska rensning ske av Imkanaler. För 8 utvalda lägenheter ska avloppsledningarna rensas.

Ekonomi

Inga lån kommer att omsättas under 2020.

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

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 863	3 793	3 667	3 703	3 954
Rörelsens kostnader	-3 222	-5 720	-3 655	-3 155	-3 036
Finansiella poster, netto	-777	-799	-779	-907	-1 169
Årets resultat	-135	-2 727	-768	-358	-251
Likvida medel & fin. placeringar	2 423	1 723	3 736	3 186	2 598
Skulder till kreditinstitut	52 669	53 169	53 669	54 069	54 256
Fond för yttre underhåll	500	0	1 085	1 387	1 199
Balansomslutning	156 196	156 795	160 098	160 842	161 508
Fastighetens taxeringsvärde	135 000	119 000	119 000	119 000	102 000
Soliditet %	66%	66%	66%	65%	66%
Räntekostnad/kr/kvm	161	165	163	187	241
Låneskulder/kr/kvm	10 717	10 819	10 929	11 002	11 040
Avgifter kvm/kr	654	*599	*599	**599	*668

* 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	0	2 418 164	-2 726 727
Resultatdisponering under året				-2 726 727	2 726 727
Öresavrundningar				-1	
lanspråktagande 2019 av yttre fond			0	0	
Avsättning år 2019 yttre fond			500 000	-500 000	
Årets resultat					-135 169
Belopp vid årets slut	73 666 000	29 539 000	500 000	-808 564	-135 169

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	-808 564
Årets resultat	-135 169
Summa till stämmans förfogande	-943 733

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-943 733
-------------------------	----------

Pdls

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 863 290	3 792 596
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 863 290	3 792 596
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 630 382	-4 148 452
Övriga externa kostnader	4	-223 938	-221 477
Personalkostnader	5	-84 630	-67 875
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 282 598	-1 282 598
Summa rörelsekostnader		-3 221 548	-5 720 402
Rörelseresultat		641 742	-1 927 806
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 428	13 743
Räntekostnader och liknande resultatposter		-789 339	-812 664
Summa finansiella poster		-776 911	-798 921
Årets resultat		-135 169	-2 726 727

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	153 502 435	154 785 033
Inventarier, verktyg och installationer	7	4 800	4 800
Summa materiella anläggningstillgångar		153 507 235	154 789 833
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		153 507 735	154 790 333
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		235	0
Övriga fordringar	9	622 680	523 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	264 997	280 959
Summa kortfristiga fordringar		887 912	804 482
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 800 000	1 200 000
Summa kortfristiga placeringar		1 800 000	1 200 000
Summa omsättningstillgångar		2 687 912	2 004 482
SUMMA TILLGÅNGAR		156 195 647	156 794 815

RSK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 205 000	103 205 000
Yttre fond		500 000	0
Summa bundet eget kapital		103 705 000	103 205 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-808 564	2 418 164
Årets resultat		-135 169	-2 726 727
Summa fritt eget kapital		-943 733	-308 563
Summa eget kapital		102 761 267	102 896 437
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	52 168 664	25 992 664
Summa långfristiga skulder		52 168 664	25 992 664
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	500 000	27 176 000
Leverantörsskulder		77 480	81 270
Skatteskulder		143 842	105 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	544 394	542 762
Summa kortfristiga skulder		1 265 716	27 905 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 195 647	156 794 815

Pella

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-135 169	-2 726 727
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 282 598	1 282 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 147 429	-1 444 129
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-235	386
Förändring av kortfristiga fordringar		55 747	7 859
Förändring av leverantörsskulder		-3 790	-76 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 199 151	-1 512 731
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-500 000
Årets kassaflöde		699 151	-2 012 731
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 723 467	3 736 198
Likvida medel vid årets slut		2 422 618	1 723 467

10/2

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Årlig avskrivning på byggnad uppgår till 0,87% och på tillkommande komponent (IMD) 10%.

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 212 376	2 944 678
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	98 006	97 310
Vatten, ej momsreg	46 863	84 469
Uppvärmning, ej momsreg	422 226	480 909
Övriga intäkter	49 979	185 229
	3 829 450	3 792 595

Peta

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll	269 235	2 767 092
Fastighetsskötsel och lokalvård	406 911	383 210
Elavg för drivkraft och belysning	98 315	84 250
Fjärrvärme	413 511	468 497
Vatten	116 215	112 257
Sophämtning	53 751	53 563
Fastighetsskatt	72 981	70 834
Övriga driftskostnader	199 463	208 749
	1 630 382	4 148 452

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administrativ förvaltning	127 671	123 914
Revisionsarvoden - extern revisor	9 500	9 138
Övriga externa kostnader	86 767	88 425
	223 938	221 477

Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader

Styrelsearvode	55 067	45 000
Övriga förtroendevalda	14 683	12 000
Sociala kostnader	14 880	10 875
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	84 630	67 875

BEA

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 202 350	145 202 350
Ingående anskaffningsvärde värdehöjande åtgärder	193 000	193 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 395 350	145 395 350
Ingående avskrivningar	-8 881 967	-7 599 369
Årets avskrivningar	-1 282 598	-1 282 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 164 565	-8 881 967
Utgående redovisat värde byggnader	135 230 785	136 513 383
Taxeringsvärden byggnader	86 000 000	81 000 000
Taxeringsvärden mark	49 000 000	38 000 000
	135 000 000	119 000 000
Bokfört värde byggnader	135 230 785	136 513 383
Bokfört värde mark	18 271 650	18 271 650
	153 502 435	154 785 033

Not 7 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 800	4 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 800	4 800
Utgående redovisat värde	4 800	4 800

Utgörs av skulptur i trädgården.

Not 8 Andelar

	2019-12-31	2018-12-31
HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skatter, skattekonto	62	56
Avräkningskonto HSB Malmö	622 618	523 467
	622 680	523 523

PK

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 281	2 646
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	261 716	278 313
	264 997	280 959

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	60 269 000	60 269 000
	60 269 000	60 269 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

500 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 500 000 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	500 000	27 176 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	52 168 000	25 992 664
	52 668 000	53 168 664

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	1,49	2022-06-15	7 250 000	7 350 000
Stadshypotek	1,16	2022-04-30	7 250 000	7 350 000
Stadshypotek	1,08	2021-06-30	11 492 664	11 792 664
Nordea Hypotek	0,97	2024-11-20	26 676 000	26 676 000
			52 668 664	53 168 664

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	51 575	69 686
Övriga upplupna kostnader	181 485	179 640
Förutbetalda hyror och avgifter	311 334	293 437
	544 394	542 763

Per

Limhamn 8 / 5 2020



Anders Carlquist



Allan Aulin



Eva Forland



Anna Axtenius



Ingrid Jensen



Barbro Molin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 2020



Eva Grennert
Av föreningen vald revisor



Ingrid Frankman
Av föreningen vald revisor



BoRevision AB
Per-Erik Kullberg
Av HSB Riksförbund utsedd 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 räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

PCA

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 räkenskapsåret 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 2015 2020



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ingrid Frankman

Av föreningen vald revisor



Eva Grennert

Rapport från valberedningen till styrelsen i Brf Piggvaren 2020

Valberedningen, bestående av Marianne Stalbohm-Stieger, Siv Ek och Mona Miraglia, har haft fem möten under det gångna året, varav ett med styrelsen för Piggvaren på hösten 2019.

Valberedningen vill framföra sitt varma tack till styrelsen för det engagemang och det arbete den lagt ner på huset under det gångna året.
Eva Forland och Anna Axtenius avgår och vi tackar dem för de åren de varit med 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 2020:

Anders Carlqvist	kvarstår	1 år	2021
Allan Aulin	kvarstår	1 år	2021
Ingrid Jensen	kvarstår	1 år	2021
Bo Jenskog	nyval på	2 år	2022
Nils Peder Skreden	nyval på	2 år	2022

Revisorer:

Ingrid Frankman
Eva Grennert

De väljs för ett år i taget, liksom **valberedningen** som består av:

Marianne Stalbohm-Stieger, Mona Miraglia och Siv Ek.
Marianne avgår och tackar för sig.
Valberedningen föreslog Mona som ny ordförande.
Förslag till ny ledamot: Ingegerd Nilsson.

Förslag till styrelsens arvode: 56 000 kr.

Förslag till revisorerens arvode: 7 500 kr.

Förslag till arvode för ledamöter i valberedningen: 7 500 kr.

Totalt avsätts 71 000 kr. i arvoden, att jämföra med 1,5 prisbasbelopp för 2020 som är 70 950 kr.

Marianne Stalbohm-Stieger
ordförande i valberedningen

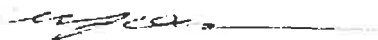
Motioner till Brf Piggvarens årsmöte 2020.

Motion till brf Piggvarens årsmöte 2020

Jag yrkar på att en punkt "Övriga frågor" ska finnas med på dagordningen på årsmötet.

Detta är särskilt viktigt eftersom motioner ska lämnas in i mycket god tid före årsmötet och frågor av vikt kan uppkomma under tiden mellan sista dag för inlämnandet av motioner och årsmötet. Det måste finnas möjligheter att ta upp nykomna frågor på årsmötet.

Limhamn 2020-02-10



Ulf Olsson

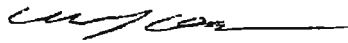
Lgh 23

Motion till brf Piggvarens årsmöte 2020

Idag betalar varje lägenhet ca 10.000 kr av skattade pengar för att föreningen amorterar 500.000 kr och gör en räntevinst på ca 7-8.000 kr per år. Inflationen i byggsektorn är 2,8 %.

Jag yrkar på att amorteringarna ska minska.

Limhamn 2020-02-10



Ulf Olsson

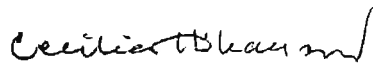
Lgh 23

Motion till brf Piggvarens årsmöte 2020

Tyvärr förekommer det att icke önskvärda personer kommer in i våra trappor. Om någon ringer på ens dörr är det meningen att man ska kunna se vem det är genom det lilla ögat i dörren. Detta fungerar inte – personen som ringer på står oftast vid sidan så det är omöjligt att se vem det är genom ögat.

Jag föreslår att styrelsen undersöker möjligheten att få en bättre lösning av detta problem, kanske genom att installera något som förbättrar ögats synvidd. Jag föreslår också att styrelsen undersöker möjligheten att sätta upp en gammaldags säkerhetskedja vid lägenhetsdörren. Är vi många i föreningen som vill ha dessa förbättringar kan vi säkert få en bra deal med någon installatör.

Limhamn 2020-02-10



Cecilia Håkansson

Lgh 21

Svar på Ulf Olssons motioner.

1. Den dagordning vi har följer HSB:s stadgar, vilket innebär att ”övriga frågor” inte finns med. Orsaken till att alla ärenden ska anges i kallelsen är att en medlem ska kunna lita på att föreningen inte beslutar något utan att medlemmen har en chans att vara med och påverka beslutet. Stämman får inte besluta i ett ärende som inte finns med i kallelsen (med undantag för de enligt lag obligatoriska ärendena), såvida inte samtliga medlemmar i föreningen är närvarande på stämman och godtar att stämman behandlar ärendet. Även om ett ärende inte får avgöras på stämman finns det inget som hindrar att det ändå diskuteras i anslutning till stämman. En idé är att ha en diskussionsstund efter att stämman har avslutats.
2. Styrelsen har beslutat amortera 500 000 kr/år för att minska vår låneskuld. Detta ger oss större handlingsutrymme i framtiden för eventuella räntehöjningar och ökade underhållskostnader.

Svar på Cecilia Håkanssons motion

1. Ytterdörren är bostadsrättsinnehavarens ansvar och de som vill ha säkerhetskedja eller tittöga får beställa detta på egen bekostnad. Om många medlemmar vill ha dylika säkerhetsprylar kan styrelsen medverka till att en låssmed lägger en offert på installation av säkerhetsprylar.

Övriga av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor enligt pkt. 24

Bredband

Styrelsen yrkar bifall till att vi ansluter alla föreningens lägenheter till 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.

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.