

Kallelse och dagordning till föreningsstämma.....	1
HSB Certifiering – kort information	5
Sammanfattning	6-7
Verksamhetsrapport Certifiering	8-11
Verksamhetsrapport – Planering underhåll.....	8
Verksamhetsrapport – Ekonomiska antaganden	9
Verksamhetsrapport - Uppföljning	10
Verksamhetsrapport - Information.....	11
Certifieringsutlåtande.....	12
Årsredovisning.....	13
Verksamhets- och förvaltningsberättelse	13-17
Resultaträkning	18
Balansräkning.....	19-20
Kassaflödesanalys.....	21
Tilläggsupplysningar.....	22
Noter.....	22-30
Revisionsberättelse.....	31
Fritidskommitténs verksamhet.....	32
Ordlista.....	33-34

Ett klokt val!

HSB Certifiering är en metod som säkerställer att bostadsrättsföreningsdelägare får relevant information kring ekonomi, underhåll och nyinvesteringar.

Certifieringen garanterar en professionell och kunnig styrelse som kontinuerligt arbetar för att ta tillvara delägarnas ekonomiska intresse på bästa sätt.

Den höga kvaliteten på den ekonomiska informationen uppnås genom avancerad underhållsplan, en detaljerad ettårsbudget, kalkylprogram och välutbildade fastighetsekonomer.

HSB Certifiering är ett klokt val för alla styrelser som vill säkerställa en stabil, ekonomiskt sund och lönsam bostadsrättsförening.

Prognos på månadsavgiften fem år framåt

Styrelsen för brf Lindeborg har låtit göra en långsiktig planering och långtidsprognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Prognosen visar:

- År 2008 Höjning 2 %
- År 2009 Oförändrad
- År 2010 Höjning 2 %
- År 2011 Oförändrad
- År 2012 Höjning 2 %

Prognosen på månadsavgifterna är upprättad med hjälp av nio underlag.

Budget

Upprättas en gång om året med föregående års kostnader som grund.

Underhållsplan

Underhållsplanen upprättas av specialist som bedömer kvarvarande livslängd för varje byggdel i föreningen. Bedömningarna ger svar på frågan när man kan räkna med underhållet måste göras för att uppnå god ekonomi. Varje underhållsåtgärdsplan hjälps av speciell prislista och man kan därmed planera hur underhållet skall betalas.

Styrelsens strategi

Varje styrelse har sin egen strategi för att kunna uppnå sina mål när det gäller ekonomi och standard. Minst hälften av styrelseledamöterna skall ha genomgått viss utbildning och kunskapstestas (uppgifter finns i verksamhetsberättelsen.)

Låneförteckning

Förteckningen över befintliga lån är viktig för beräkningen av varje års lånekostnader. Låneförteckningen visar aktuell ränta och när varje lån förfaller till betalning dvs. när lånets villkor omförhandlas.

(I bokslutsdelen finns en förteckning över befintliga lån som fanns på bokföringsstämningens dag.)

Beräknad ränteutveckling

Styrelsen räknar med en låneränta på 5,0 % vid ränteförändring på bundna lån och nya lån. På lån med rörlig ränta räknar styrelsen med en ränta på 4,0 %.

Beräknad driftskostnadsutveckling

Styrelsen räknar med en årlig driftskostnadsutveckling på 2 % per år och 3 % på vär vatten och el.

Kalkylprogram för långtidskalkyl

För att kunna göra alla beräkningar har prognosen gjorts i ett specialprogram. I kalkylen matas uppgifter in som t ex. underhållskostnader för respektive år, driftskostnadsökning och kapitalkostnader.

Ekonomisk expert

Styrelsen har styrt prognosen men underlag och beräkningar har utförts av SBA:s brf-ekonomer.

Kontroll

Första året en förening är certifierad kontrolleras prognosen för månaderna av en yrkesrevisor som godkänts av HSB:s Riksförbund. Efter första året görs certifieringskontrollen vart annat år. Kontrollen kan ibland innebära att ändringar måste göras för att revisorn ska lämna sitt godkännande.

Verksamhetsrapport

De uppgifter som skall finnas enligt HSB:s Riksförbunds krav för HSB certifierade bostadsrättsföreningar redovisas på de följande fyra sidorna i tabeller och text.

Planering underhåll

Planerat underhåll för brf Lindeborg

Beräknade kostnader för underhåll som skall betalas med egna medel.

År	Kostnad (kk)	Större underhåll under året
2007-08	3 355	Total kostnad varav: Invändig målning samt omläggning betonggolvs 247 kkr Målning utvändigt, byte av lekredskap 250 kkr Byte låssystem 222 kkr Byte takpapp låghus samt lagning 1 170 kkr Fläktaggregat, cirkulationspump, värmepump samt OVK besiktning 714 kkr
2008-09	746	Varav: Exteriörbelysning 521 kkr, Hissar 168 kkr
2009-10	4 135	Varav: Byte takfläktar 254 kkr Byte hissorgar, inredning, renovering värmepump, byte spolblandare, cirkulationspumpar, byte frekvensomvandlare 1 013 kkr Hiss serviceavtal 168 kkr Lagning asfaltsytor 115 kkr Målning trapphus, källare 2 111 kkr Avloppsledningar 529 kkr
2010-11	168	Hiss serviceavtal 168 kkr
2011-12	682	Varav: Lekytar 514 kkr Hiss serviceavtal 168 kkr

Beräknad kostnad för underhåll och investeringar som planeras betalas genom lån.

År	Kostnad (kk)	Större underhåll under året

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträts av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Underhållsplanen har upprättats av bostadsrättsföreningen Lindeborgs styrelse i samarbete med HSB Malmö

Ekonomiska antaganden för de närmaste 5 åren

Uppräkning av hyresintäkter i % per år	Uppräkning av driftskostnader i % per år	Uppräkning av taxeringsvärden i % per år	Uppräkning av tomträttsavgäld i % per år
1,4 %	Konsumtionsavgifter med 3 %, övrigt 2 %	0 % år 2008, därefter med 6,12 % vart 3 e år	Oförändrad t o m 2017

* Med hyresintäkter menas hyror för lokaler, ej läder

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen:

Bostadsrättsförening är i beskattningshänseende att betrakta som

Äkta bostadsrättsförening

Oäkta bostadsrättsförening

En äkta bostadsrättsförening har en verksamhet som till klart övervägande del består i att bereda bostäder i föreningens hus åt medlemmar och föreningen beskattas enligt skattelagstiftningen, ej efter föreningens ekonomiska resultat. Minst 60% av avifter/hyror skall tillfalla medlemmarna. En oäkta bostadsrättsförening har övervägande del lokaler, och beskattas enligt de regler som gäller för ekonomiska föreningar och aktieföretag.

Uppskattad medelinkomstränta på inlåningskonton under den närmaste femårsperioden(gällde då kalkylen upprättades)

Inlåningskonto / placering	Medelinkomstränta under perioden
Kassakonto < 500.000 kr	0,20 % Medel
Kassakonto > 500.000 kr	0,20 % Medel
Bunden inlåning	3,36 % Medel
Kapitalkonto	1,99 % Medel

Styrelsen uppskattar kommande års avgiftsförändringar enligt nedan

År	Höjning / sänkning oförändrad	Förändring i %
2008	Höjning	2
2009	Oförändrad	0
2010	Höjning	2
2011	Oförändrad	0
2012	Höjning	2

Uppföljning

Underhåll

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till underhållsplanen.

Åtgärd	Tillkommit (T) Senarelagts (S) Uteslutits (U)	Skäl till förändringen
Asfaltering	Senarelagts 2008-2009	Behövs inte åtgärdas innevarande år, akuta ytor åtgärdas .

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån.

Långgivare	Lånebelopp	Datum för omsättning av lånen	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden / rörlig)

Den ekonomiska långtidsplanen är upprättad av bostadsrättsföreningen Lindsjö i samarbete med HSB Malmö

Information till medlemmarna

Nedan specificerad information kommer årligen att lämnas till föreningens medlemmar.

- Vid inflyttning får nya medlemmar föreningens årsinformation.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna vid minst två tillfällen under året.
- Medlemsmöte hålls en gång årligen utöver föreningsstämma.
Information hölls 3 september 2007 angående nytt passagesystem portar, inre reparationsfonden, ekonomin samt övriga frågor.

Styrelsens utbildning

- Minst hälften av de ordinarie och minst tre ledamöter har genomgått en grundläggande kunskapstest.

Malmö 2007-11-22.
HSB Bostadsrättsförening Lindeborg

Pia Wallentin-Hellsten

Krister Rosberg

I originalhandlingarna på papper finns styrelseledarnas underskrift. I detta tryckta exemplar finns bilden från originalet.

