



# Styrelsen för HSB Brf Spelmannen i Huskvarna

Org.nr: 726000-3541

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Spelmannen i Huskvarna

Org. nr. 726000-3541

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2018-01-01--2018-12-31,**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1957 på fastigheten Ringleken 11 och Spelmannen 7 i Huskvarna som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 7 st bostadshus med 7 uppgångar med adresserna: Fackelgatan 18-22, Örngatan 1-3 och Västerliden 19.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

|                     |             |     |    |   |     |         |                |
|---------------------|-------------|-----|----|---|-----|---------|----------------|
| Bostäder            | Bostadsrätt | 22  | st | 1 | rok | 846,5   | m <sup>2</sup> |
|                     |             | 44  | st | 2 | rok | 2 355,0 | m <sup>2</sup> |
|                     |             | 24  | st | 3 | rok | 1 644,0 | m <sup>2</sup> |
|                     |             | 8   | st | 4 | rok | 635,0   | m <sup>2</sup> |
|                     |             | 98  | st |   |     | 5 480,5 | m <sup>2</sup> |
| Garage<br>P-platser | Hyresrätt   | 19  | st |   |     | 292,0   | m <sup>2</sup> |
|                     | Hyresrätt   | 26  | st |   |     |         |                |
|                     |             | 45  | st |   |     |         |                |
| Totalt              |             | 143 | st |   |     | 5 772,5 | m <sup>2</sup> |

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Byte av värmeväxlare och expansionskärl samt utebelysning. Snörasskydd monterat på tak. Motionsrum färdigställt. Fortsatt arbete kring balkongrenovering. (2013)
- Byte av tre tvättmaskiner, utredningar kring balkongrenovering. (2014)
- Utbyte av samtliga balkonger till större och inglasade balkonger. (2015)
- OVK och radonmätning. (2015)
- Ny utomhusbelysning vid entréer. (2016)
- Markarbeten med dränering, nytt staket, plattor och asfalt m m. (2017)
- Översyn av toalett-kassetter. (2017)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Stor ombyggnad av innergård.
- Servisledningar bytta till Örngatan 1 och 3 samt Västerliden 19.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Eventuell ny trapphusbelysning
- Eventuellt nytt låssystem

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2017-01-01 med 2,5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2019 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2 %. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 684 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

### Aktiviteter

Invigning av innergård med korvgrillning för medlemmarna.

### HSB Kod

Styrelsen arbetar efter HSB Kod, avvikelse har skett genom att ingen studiecirkelverksamhet har förekommit under året. <sup>n)</sup>

## Medlemsinformation

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal med HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal med HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-TV avtal med Com Hem AB

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28. På stämman deltog 27 (27) röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 120 (115) medlemmar, varav 99 (99) röstberättigade och HSB Göta utgör en av dessa. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 10 (12) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| Barbro Engdahl             | ordförande                 |
| Jonathan Aagaard Mortensen | vice ordförande            |
| Victoria Boberg            | sekreterare                |
| Tony Rudhager              | ledamot                    |
| Peter Svärd                | ledamot                    |
| Johan Sandberg             | ledamot                    |
| Philip Svartz              | ledamot utsedd av HSB Göta |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Barbro Engdahl, Tony Rudhager och Peter Svärd.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Barbro Engdahl, Tony Rudhager, Jonathan Mortensen och Peter Svärd, två i förening.

Vicevärd har varit Peter Svärd.

Revisor har varit Benny Malmberg med Michael Joelsson som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Jönköping har styrelsen utsett inom sig.

Valberedning har varit Berit Nilsson och Bertil Svensson. 

## Flerårsöversikt

|                                                 | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                            | 4 047  | 4 047  | 3 940  | 3 736  | 3 698  |
| Res. efter finansiella poster, tkr              | 52     | 399    | 760    | 935    | 1 119  |
| Soliditet, %                                    | 17%    | 17%    | 15%    | 15%    | 20%    |
| Balansomslutning, tkr                           | 27 288 | 27 756 | 27 851 | 23 550 | 12 921 |
| Eget kapital, tkr                               | 4 721  | 4 669  | 4 269  | 3 509  | 2 574  |
| Taxeringsvärde, tkr                             | 41 878 | 41 878 | 41 878 | 36 013 | 36 013 |
| - varav byggnad, tkr                            | 30 278 | 30 278 | 30 278 | 27 213 | 27 213 |
| Underhållsfond tkr                              | 3 288  | 3 437  | 2 581  | 1 791  | 768    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>  | 671    | 671    | 654    | 654    | 654    |
| Långfristig Bankskuld kr/m <sup>2</sup>         | 3 804  | 3 902  | 4 000  | 3 379  | 1 652  |
| Belåningsgrad (långfristig bankskuld/taxvärde)% | 50%    | 51%    | 52%    | 51%    | 25%    |
| Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>                | 76     | 75     | 58     | 45     | 42     |

## Förändringar i eget kapital

|                                      | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------------|----------|----------------|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång              | 355 325  | 86 470         | 3 437 469     | 390 166             | 399 411        |
| Resultatdisp -17 enl stämmobeslut    |          |                | 0             | 399 411             | -399 411       |
|                                      |          |                | 3 437 469     | 789 577             |                |
| Avsättn enl plan yttre underhåll -18 |          |                | 550 000       | -550 000            |                |
| Ianspråkt från yttre underhåll -18   |          |                | -699 341      | 699 341             |                |
| Årets resultat                       |          |                |               |                     | 52 436         |
| Belopp vid årets slut                | 355 325  | 86 470         | 3 288 128     | 938 917             | 52 436         |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | 938 918       |
| Årets resultat      | <u>52 436</u> |
|                     | 991 354       |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                        |                |
|--------------------------------------------------------|----------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll, utöver plan | 150 000        |
| Balanserat resultat                                    | <u>841 354</u> |
|                                                        | 991 354        |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 438 128 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 



| <b>Resultaträkning</b>                                 |       | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                 |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                        | Not 1 | 4 046 514                        | 4 046 839                        |
| Summa rörelsens intäkter                               |       | 4 046 514                        | 4 046 839                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                        | Not 2 | -1 894 537                       | -2 003 283                       |
| Periodiskt underhåll                                   |       | -699 341                         | -357 629                         |
| Övriga externa kostnader                               | Not 3 | -44 113                          | -43 738                          |
| Personalkostnader och arvoden                          | Not 4 | -136 269                         | -143 592                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 5 | -809 528                         | -693 701                         |
| Summa rörelsens kostnader                              |       | -3 583 788                       | -3 241 943                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |       | <b>462 726</b>                   | <b>804 896</b>                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                |       |                                  |                                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       |       | 3 545                            | 3 933                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             |       | -413 833                         | -409 418                         |
| Summa finansiella poster                               |       | -410 288                         | -405 485                         |
| <b>Årets resultat</b>                                  |       | <b>52 436</b>                    | <b>399 411</b>                   |
| <b>Förslag till resultatdisposition</b>                |       |                                  |                                  |
| Årets resultat                                         |       | 52 436                           | 399 411                          |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt plan |       | -550 000                         | -600 000                         |
| Reservering till fond för yttre underhåll, utöver plan |       | -150 000                         | 0                                |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll            |       | 699 341                          | 357 629                          |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                   |       | <b>51 777</b>                    | <b>157 040</b> <sup>(A)</sup>    |



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Spelmannen i Huskvarna, 726000-3541

## Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

|                                         |       |                   |                   |
|-----------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                               | Not 6 | 22 628 869        | 23 290 070        |
| Mark                                    |       | 103 400           | 103 400           |
| Markanläggningar                        | Not 7 | 2 732 000         | 617 500           |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 8 | 10 400            | 0                 |
| Pågående nyanläggningar och förskott    | Not 9 | 6 375             | 199 279           |
|                                         |       | <u>25 481 044</u> | <u>24 210 249</u> |

##### Finansiella anläggningstillgångar

|                                        |        |            |            |
|----------------------------------------|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 500        | 500        |
|                                        |        | <u>500</u> | <u>500</u> |

Summa anläggningstillgångar

25 481 544      24 210 749

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

|                                              |        |                |                  |
|----------------------------------------------|--------|----------------|------------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 6 426          | 0                |
| Avräkningskonto HSB Göta                     |        | 429 334        | 2 889 345        |
| Övriga fordringar                            | Not 11 | 9 561          | 9 561            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 205 541        | 192 534          |
|                                              |        | <u>650 862</u> | <u>3 091 440</u> |

##### Kassa och bank

|            |  |                  |                |
|------------|--|------------------|----------------|
| Bankkonton |  | 1 156 054        | 453 800        |
|            |  | <u>1 156 054</u> | <u>453 800</u> |

Summa omsättningstillgångar

1 806 916      3 545 240

#### Summa tillgångar

**27 288 460**      **27 755 989** <sup>a)</sup>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Spelmannen i Huskvarna, 726000-3541

## Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

|                          |                  |                  |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser          | 355 325          | 355 325          |
| Upplåtelseavgifter       | 86 470           | 86 470           |
| Fond för yttre underhåll | 3 288 128        | 3 437 469        |
|                          | <u>3 729 923</u> | <u>3 879 264</u> |

##### Fritt eget kapital

|                     |                |                |
|---------------------|----------------|----------------|
| Balanserat resultat | 938 918        | 390 166        |
| Årets resultat      | 52 436         | 399 411        |
|                     | <u>991 354</u> | <u>789 577</u> |

|                    |                  |                  |
|--------------------|------------------|------------------|
| Summa eget kapital | <u>4 721 277</u> | <u>4 668 841</u> |
|--------------------|------------------|------------------|

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

|                             |        |                   |                   |
|-----------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 | 20 849 249        | 21 386 089        |
|                             |        | <u>20 849 249</u> | <u>21 386 089</u> |

##### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 536 840          | 536 840          |
| Leverantörsskulder                           |        | 453 929          | 410 093          |
| Fond för inre underhåll                      |        | 261 274          | 278 801          |
| Övriga skulder                               | Not 14 | 927              | 2 755            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 464 964          | 472 570          |
|                                              |        | <u>1 717 934</u> | <u>1 701 059</u> |

|               |  |                   |                   |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa skulder |  | <u>22 567 183</u> | <u>23 087 148</u> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|

|                                |  |                   |                   |
|--------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa eget kapital och skulder |  | <u>27 288 460</u> | <u>27 755 989</u> |
|--------------------------------|--|-------------------|-------------------|

**Noter**

**2018-01-01  
2018-12-31**

**2017-01-01  
2017-12-31**

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

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

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

|                                               |      |
|-----------------------------------------------|------|
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | %    |
| Byggnader                                     | 2,0  |
| Markanläggning                                | 5,0  |
| Inventarier                                   | 20,0 |

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Uppskattningar och bedömningar**

**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.



| Noter        |                                                          | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|--------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                                   |                          |                          |
|              | Årsavgifter, bostäder                                    | 3 674 864                | 3 674 856                |
|              | Hyrer garage och p-platser                               | 98 044                   | 94 794                   |
|              | Balkongavgifter                                          | 230 160                  | 230 160                  |
|              | Övriga intäkter                                          | 43 446                   | 47 029                   |
|              |                                                          | <b>4 046 514</b>         | <b>4 046 839</b>         |
| <b>Not 2</b> | <b>Driftskostnader</b>                                   |                          |                          |
|              | Fastighetsskötsel och lokavård                           | 431 948                  | 414 381                  |
|              | Reparationer                                             | 65 042                   | 153 675                  |
|              | El                                                       | 106 981                  | 93 964                   |
|              | Uppvärmning                                              | 613 536                  | 591 724                  |
|              | Vatten                                                   | 132 070                  | 204 589                  |
|              | Sophämtning                                              | 108 188                  | 95 110                   |
|              | Kabel-TV, internet                                       | 77 018                   | 75 433                   |
|              | Fastighetsförsäkring                                     | 44 194                   | 40 254                   |
|              | Fastighetsavgift/fastighetsskatt                         | 127 580                  | 127 580                  |
|              | Förvaltningsarvoden                                      | 149 112                  | 149 770                  |
|              | Övriga driftskostnader                                   | 38 868                   | 56 803                   |
|              |                                                          | <b>1 894 537</b>         | <b>2 003 283</b>         |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                          |                          |                          |
|              | Extern revisor - BoRevision                              | 9 213                    | 8 838                    |
|              | Medlemsavgifter                                          | 34 900                   | 34 900                   |
|              |                                                          | <b>44 113</b>            | <b>43 738</b>            |
| <b>Not 4</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>                     |                          |                          |
|              | Föreningen har inte haft några anställda under året.     |                          |                          |
|              | <b>Förtroendevalda</b>                                   |                          |                          |
|              | Styrelsearvode                                           | 78 325                   | 65 882                   |
|              | Vicevärdsarvode                                          | 25 500                   | 25 000                   |
|              | Revisorsarvode                                           | 2 460                    | 2 372                    |
|              | Löner och andra ersättningar                             | 4 100                    | 19 837                   |
|              | Sociala kostnader                                        | 25 884                   | 30 502                   |
|              | <b>Totalt</b>                                            | <b>136 269</b>           | <b>143 593</b>           |
| <b>Not 5</b> | <b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
|              | <u>Avskrivningar</u>                                     |                          |                          |
|              | Byggnader                                                | 661 201                  | 661 201                  |
|              | Inventarier                                              | 2 827                    | 0                        |
|              | Markanläggningar                                         | 145 500                  | 32 500                   |
|              |                                                          | <b>809 528</b>           | <b>693 701</b>           |

| Noter                                                       | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 6 Byggnader</b>                                      |                   |                   |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).  |                   |                   |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2056              |                   |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                              | 1957              |                   |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader            | 33 847 435        | 33 847 435        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    | 33 847 435        | 33 847 435        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                         | -10 557 365       | -9 896 164        |
| Årets avskrivningar                                         | -661 201          | -661 201          |
| Utgående avskrivningar                                      | -11 218 566       | -10 557 365       |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                               | <b>22 628 869</b> | <b>23 290 070</b> |
| Taxeringsvärde för Jönköping Ringleken 11 och Spelmannen 7  |                   |                   |
| Byggnad - bostäder                                          | 30 000 000        | 30 000 000        |
| Byggnad - lokaler                                           | 278 000           | 278 000           |
|                                                             | 30 278 000        | 30 278 000        |
| Mark - bostäder                                             | 11 600 000        | 11 600 000        |
|                                                             | 11 600 000        | 11 600 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                       | 41 878 000        | 41 878 000        |
| <b>Not 7 Markanläggningar</b>                               |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                  | 650 000           | 0                 |
| Årets investeringar, ny gårdsmiljö                          | 2 260 000         | 650 000           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    | 2 910 000         | 650 000           |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                         | -32 500           | 0                 |
| Årets avskrivningar                                         | -145 500          | -32 500           |
| Utgående avskrivningar                                      | -178 000          | -32 500           |
| <b>Bokfört värde</b>                                        | <b>2 732 000</b>  | <b>617 500</b>    |
| <b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>        |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                  | 36 997            | 36 997            |
| Årets investeringar, nya trädgårdsmöbler                    | 13 227            | 0                 |
| Årets utrangeringar, gamla trädgårdsmöbler                  | -24 950           | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    | 25 274            | 36 997            |
| Ingående avskrivningar                                      | -36 997           | -36 997           |
| Årets avskrivningar                                         | -2 827            | 0                 |
| Årets utrangeringar, gamla trädgårdsmöbler                  | 24 950            | 0                 |
| Utgående avskrivningar                                      | -14 874           | -36 997           |
| <b>Bokfört värde</b>                                        | <b>10 400</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>           |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde, ny gårdsmiljö                   | 199 279           | 81 135            |
| Årets investering, ny gårdsmiljö                            | 2 061 836         | 118 144           |
| Årets investering, nytt låssystem                           | 6 375             | 0                 |
| Omfört till markanläggningar, ny gårdsmiljö                 | -2 260 000        | 0                 |
| Omfört till underhåll, ny gårdsmiljö                        | -1 115            | 0                 |
| Utgående anskaffningsvärde                                  | <b>6 375</b>      | <b>199 279</b>    |

Pågående nyanläggning avser nytt låssystem till beräknad kostnad av 600 000 kr, beräknas klart senast år 2020. <sup>η</sup>



| Noter                                                                   | 2018-12-31     | 2017-12-31     |            |                |                   |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------|----------------|-------------------|
| <b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                    |                |                |            |                |                   |
| 1 andel i HSB Göta ek.för.                                              | 500            | 500            |            |                |                   |
| <b>Not 11 Övriga fordringar</b>                                         |                |                |            |                |                   |
| Skattefordran                                                           | 8 402          | 8 402          |            |                |                   |
| Skattekonto                                                             | 1 159          | 1 159          |            |                |                   |
|                                                                         | <b>9 561</b>   | <b>9 561</b>   |            |                |                   |
| <b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>              |                |                |            |                |                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                            | 205 541        | 192 534        |            |                |                   |
|                                                                         | <b>205 541</b> | <b>192 534</b> |            |                |                   |
| <b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>                               |                |                |            |                |                   |
|                                                                         |                | Nästa års      |            |                |                   |
| Låneinstitut                                                            | Lånenummer     | Ränta          | Konv.datum | Belopp         | amortering        |
| Länsförsäkringar                                                        | 9029 51 892 33 | 1,68%          | 2021-06-30 | 1 946 292      | 88 000            |
| Länsförsäkringar                                                        | 9029 54 691 04 | 1,68%          | 2021-06-30 | 3 329 372      | 74 820            |
| Stadshypotek                                                            | 07-1408-262160 | 1,76%          | 2020-06-30 | 4 650 000      | 100 000           |
| Stadshypotek                                                            | 07-1408-271605 | 1,63%          | 2022-01-30 | 657 834        | 22 816            |
| Stadshypotek                                                            | 07-1408-271606 | 1,63%          | 2022-01-30 | 1 083 397      | 37 576            |
| Stadshypotek                                                            | 07-1408-271718 | 2,24%          | 2025-01-30 | 3 806 198      | 81 416            |
| Länsförsäkringar                                                        | 90295469228    | 1,68%          | 2021-06-30 | 836 600        | 18 800            |
| Stadshypotek                                                            | 07-1409-270777 | 2,21%          | 2024-12-01 | 3 780 000      | 80 000            |
| Stadshypotek                                                            | 07-1409-271608 | 1,63%          | 2022-01-30 | 305 812        | 10 604            |
| Stadshypotek                                                            | 07-1409-271719 | 2,24%          | 2025-01-30 | 868 802        | 18 584            |
| Stadshypotek                                                            | 08-1409-271607 | 1,63%          | 2022-01-30 | 121 782        | 4 224             |
|                                                                         |                |                |            | 21 386 089     | 536 840           |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                          |                |                |            |                | <b>20 849 249</b> |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till     |                |                |            |                | 18 701 889        |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) |                |                |            | <b>536 840</b> | <b>536 840</b>    |
| <b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>               |                |                |            |                |                   |
| Uttagna pantbrev i fastighet                                            |                |                |            | 23 157 400     | 23 157 400        |
| Varav obelånade                                                         |                |                |            | 0              | 0                 |
| <b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>                               |                |                |            |                |                   |
| Källskatt                                                               |                |                |            | 600            | 1 545             |
| Arbetsgivaravgifter                                                     |                |                |            | 327            | 1 210             |
|                                                                         |                |                |            | <b>927</b>     | <b>2 755</b>      |
| <b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>              |                |                |            |                |                   |
| Upplupna räntekostnader                                                 |                |                |            | 31 956         | 32 823            |
| Övriga upplupna kostnader                                               |                |                |            | 120 549        | 118 001           |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                         |                |                |            | 312 459        | 321 746           |
|                                                                         |                |                |            | <b>464 964</b> | <b>472 570</b>    |



HSB - där möjligheterna bär

HSB Brf Spelmannen i Huskvarna, 726000-3541

**Noter**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

Huskvarna 15 / 4 2019

  
Barbro Engdahl

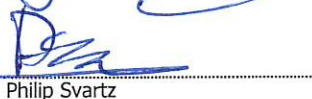
  
Jonathan Mortensen

  
Victoria Boberg

  
Johan Sandberg

  
Tony Rüdiger

  
Peter Svärd

  
Philip Svartz

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 29 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Benny Malmberg

Av föreningen vald revisor

  
Malin Johansson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Spelmannen i Huskvarna, org.nr. 726000-3541

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spelmannen i Huskvarna 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Spelmannen i Huskvarna 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Huskvarna den 29/4 2019



Malin Johansson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Benny Malmberg

Av föreningen vald revisor