



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
MUSKÖTEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Musköten i Malmö.
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 10 februari 2021 kl.19.00.

Lokal: Kirsebergs fritids-och kulturhus, Kronetorpsgatan 1, Malmö.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av 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. Motioner och propositioner
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
26. Föreningsstämmans avslutande
27. Övriga frågor

P

LR

RS

BR

me



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Musköten i Malmö organisationsnummer 746000-5403

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret **2019-09-01 – 2020-08-31**, föreningens 69:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1950-1952 på fastigheten Musköten 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vattenverksvägen 48A-52B, Musketörgatan 2-4C samt Norra Bulltoftavägen 67A-73B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). I fastigheten finns 155 bostäder och en lokal med hyresrätt. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rum och kök	Antal	Yta m ²
2	132	
3	23	
Lokaler, hyresrätt	1	91
Parkeringsplatser	24	

Total lägenhetsyta 9263 kvm. Total lokalyta 142 kvm. Lägenheternas medelyta 59,8 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Takrenovering 2008-2009, modernisering av värmecentralen 2009, relining 2014-2015, brandsäkring av källargångar 2018, fasadrenovering 2018-2020.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 februari 2020. Närvarande var 35 röstberättigade medlemmar, det fanns inga fullmakter. *ll*

A LR RB BR



Styrelsen under verksamhetsåret

	2019-09-01 till 2020-02-12	2020-02-13 till 2020-08-31
Ordförande	Margareta Schöld	Björn Rymark
Vice ordförande	Almut Peters	Almut Peters
Sekreterare	Elisabeth Möne	Lisa Reiter
Studieorganisatör	Rebecka Bengtsson	Rebecka Bengtsson
Ledamot, Fritidsorg.	Björn Rymark	Otto Christensen (Avgick 20-04-10)
Utsedd av HSB	Widad Iskandarani	Widad Colakoff (fd Iskandarani)
Suppleanter	Susanna Thulin Otto Christensen Jytte Bonde	Susanna Thulin Jytte Bonde

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Björn Rymark, Almut Peters och Rebecka Bengtsson, samt suppleanterna. Styrelsen har under verksamhetsåret 2019/2020 hållit 13 sammanträden samt 1 konstituerande möte och utöver dessa ett antal arbetsmöten.

Firmatecknare två i förening

Björn Rymark, Almut Peters, Rebecka Bengtsson och Lisa Reiter.

Revisorer

Till föreningens revisorer valdes Lena Hansson och Anne Dahlin, samt valdes BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Till valberedning valdes Marie-Louise Svärd, sammankallande, och Ahmad Kadhem.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Till föreningens representant på HSB Fullmäktige utsåg styrelsen Björn Rymark, och Almut Peters som suppleant.

Vicevärd

Vi har ett avtal med Sekant om en förvaltare med 10 timmar/vecka. För närvarande Terese Jönsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört plåtarbeten i anslutning till fasadrenoveringen som avslutades 2019 och lagt nya tak på entréerna till samtliga fem hus. Föreningens tvättmaskiner har servats för första gången på länge och gästlägenheten har blivit uppfräschad. *K*



Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-03-21. Vid besiktningen upptäcktes ett trappsteg med ojämnheter som utgjorde snubbelrisk i trapphuset på Norra Bulltoftavägen 67A, arbete för att åtgärda detta är beställt.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: gamla hissars ska moderniseras kontinuerligt efter behov, samt stigarledningar i samtliga hus och belysning i allmänna utrymmen ska ses över. Möjligheten att omvandla föreningens affärslokal till två bostäder undersöks. Ritningar på bostädernas utformning har tagits fram och bygglov hos Malmö stad har sökts. Föreningens möjlighet att installera solpaneler har undersökts. Planerade åtgärder ska till största delen finansieras med både egna och lånade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 967 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2021-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 54 153 764 kr. Under året har föreningen amorterat 1 235 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 44 år.

Väsentliga avtal

Under året har avtalet för trädgårds- och fastighetsskötsel med Sekant sagts upp då det har löpt länge utan översyn. Upphandling av ett nytt avtal pågår. Avtalet med Sekant vad gäller förvaltare kvarstår oförändrat. Föreningen har avtal med KONE Hiss för tillsyn av hissars och med Ariston för tillsyn av värmecentral. ComHem levererar kabel-tv och Bredband 2 levererar gemensamt bredband. FireSafe servar och underhåller våra brandtekniska installationer. Under året har föreningen skrivit avtal med projektledare för projektet att modernisera våra hissars samt projektet att se över stigarledningar och belysning i allmänna utrymmen.

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 181 medlemmar (176 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Sedan föregående stämma har medlemmarna i styrelsen gått på följande utbildningar; Ny i styrelsen (3 ledamöter), Hur man hanterar en rättshaverist (1 ledamot)

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat. *ll*

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	9 139	9 007	8 847	8 671	8 472
Rörelsens kostnader	-7 512	-7 100	-6 917	-7 019	-7 815
Finansiella poster, netto	-839	-830	-816	-985	-1 301
Årets resultat	834	1 097	1 121	1 536	-607
Likvida medel & fin placeringar	2 619	5 348	5 569	3 999	2 013
Skulder till kreditinstitut	54 215	57 924	51 156	52 776	54 285
Fond för yttre underhåll	6 774	6 558	6 364	6 046	5 550
Balansomslutning	66 088	69 040	61 652	61 590	61 835
Fastigheters taxeringsvärde	120 031	120 031	87 705	87 705	87 705
Soliditet (%)	16	14	14	12	10
Räntekostnad kr/kvm	97	93	90	107	140
Låneskuld kr/kvm	5 846	6 253	5 523	5 697	5 860
Avgift kr/kvm	967	948	929	911	890

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	272 668	6 558 358	1 935 788	1 097 350	9 864 164
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond		-128 452	128 452		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond		344 000	-344 000		0
Disposition av föregående års resultat:			1 097 350	-1 097 350	0
Årets resultat				833 547	833 547
Belopp vid årets utgång	272 668	6 773 906	2 817 590	833 547	10 697 711

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 817 589
årets vinst	833 547
	3 651 136

disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 651 136
	3 651 136

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. *ll*

A LR RB BR WC

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	9 139 200	9 007 938
Övriga intäkter	3	45 871	19 905
		9 185 071	9 027 843
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-568 878	-377 775
Planerat underhåll	5	-128 452	-145 249
Fastighetsavgift/skatt		-231 805	-223 745
Driftskostnader	6	-3 724 112	-3 548 829
Övriga kostnader	7	-449 182	-418 439
Personalkostnader	8, 9	-237 045	-239 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 172 589	-2 147 180
		-7 512 063	-7 100 612
Rörelseresultat		1 673 008	1 927 231
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 058	27 706
Räntekostnader och liknande resultatposter		-848 519	-857 588
		-839 461	-829 882
Årets resultat		833 547	1 097 349

Balansräkning

Not

2020-08-31

2019-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10	63 306 958	53 198 981
Pågående nyanläggningar	11	57 484	10 417 850
		63 364 442	63 616 831

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	700	700
		700	700

Summa anläggningstillgångar

63 365 142 **63 617 531**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		19 617	
Avräkningskonto HSB Malmö		1 118 416	3 348 473
Övriga fordringar	13	9 681	1 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	75 295	72 856
		1 223 009	3 423 325

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	15	1 500 000	2 000 000
		1 500 000	2 000 000

Summa omsättningstillgångar

2 723 009 **5 423 325**

SUMMA TILLGÅNGAR

66 088 151 **69 040 856** *ll*

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		272 668	272 668
Fond för yttre underhåll	16	6 773 906	6 558 358
		7 046 574	6 831 026
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 817 589	1 935 788
Årets resultat		833 547	1 097 349
		3 651 136	3 033 137
Summa eget kapital		10 697 710	9 864 163
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	34 265 417	37 956 897
Summa långfristiga skulder		34 265 417	37 956 897
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	19 949 597	19 966 867
Leverantörsskulder		185 935	198 978
Aktuella skatteskulder		15 226	11 115
Övriga skulder	20	8 500	10 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	966 477	1 032 042
Summa kortfristiga skulder		21 125 735	21 219 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 088 862	69 040 856

Kassaflödesanalys

Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	833 547	1 097 349
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 172 589	2 147 180
Resultat efter finansiella poster	3 006 136	3 244 529
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-29 830	12 753
Förändring av kortfristiga skulder	-76 702	-475 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 899 604	2 781 509
Investeringsverksamheten		
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-1 920 194	-9 769 225
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 920 194	-9 769 225
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-3 708 750	6 767 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 708 750	6 767 500
Årets kassaflöde	-2 729 340	-220 216
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 348 473	5 568 689
Likvida medel vid årets slut	2 619 127	5 348 473

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 81 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,3 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 28 840 470 kr (fg år 28 840 470 kr) *ll*

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	8 958 556	8 781 460
Hysesintäkter och p-platser, ej momsreg	74 945	105 128
Övriga intäkter	105 699	121 350
	9 139 200	9 007 938

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Vidarefakturering av fakturor	45 871	19 905
	45 871	19 905

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Material i löpande underhåll	73 360	69 878
Löpande underhåll av bostäder	11 198	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	54 422	6 034
Löpande underhåll tvättutrustning	148 640	111 987
Löpande underhåll Va/sanitet	61 185	31 319
Löpande underhåll värme	35 854	26 745
Löpande underhåll ventilation	1 900	14 925
Löpande underhåll el	87 965	22 367
Löpande underhåll av markytor	0	9 986
löpande underhåll tele/TV/installation	17 456	22 193
Löpande underhåll av hissar	20 980	61 716
Skadegörelse	2 041	0
Försäkringsskador	53 876	625
	568 877	377 775

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	44 988
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	31 250	79
Periodiskt utrymme tvättutrustning	80 961	100 182
Periodiskt underhåll markytor	16 241	0
	128 452	145 249

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 053 733	997 312
El	302 129	314 058
Uppvärmning	1 188 478	1 217 017
Vatten	357 887	325 687
Sophämtning	160 572	146 252
Förvaltare	310 043	302 495
Fastighetsförsäkringar	134 884	126 802
Brandskyddskostnader	50 684	11 975
Bevakningskostnader	0	4 771
Kabel-TV	52 147	52 051
Bredband	113 556	50 408
	3 724 113	3 548 828

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	230 197	224 510
Revisionsarvoden	13 232	13 382
Medlemsavgift HSB Malmö	64 740	64 748
Energideklaration	34 375	0
Konsultarvoden	22 500	0
Fastighetsjour	20 764	20 420
Övriga externa	63 374	95 379
	449 182	418 439

Not 8 Medelantalet anställda

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Medelantalet anställda	0	0

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	167 000	161 000
Revisionsarvode	10 477	10 100
Löner och andra ersättningar	9 210	11 230
Löner anställda	5 400	12 425
	192 087	194 755
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	44 958	44 639
	44 958	44 639
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	237 045	239 394

Not 10 Byggnader och Mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	77 067 260	77 067 260
Försäljningar/utrangeringar	-1 759 560	
Överfört från Pågående och avser fasadrenovering	12 280 566	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 588 266	77 067 260
Ingående avskrivningar	-23 868 277	-21 721 097
Försäljningar/utrangeringar	1 671 480	
Årets avskrivningar	-2 084 511	-2 147 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 281 308	-23 868 277
Utgående redovisat värde	63 306 958	53 198 983
Bokfört värde byggnader	73 846 000	73 846 000
Bokfört värde mark	46 185 000	46 185 000
	120 031 000	120 031 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	10 417 850	648 625
Inköp	1 920 194	9 769 225
Överfört till Byggnader	-12 280 560	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 484	10 417 850
Avser hissar och beräknas kosta 12 milj och vara klart 2023		
Utgående redovisat värde	57 484	10 417 850

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	9 681	1 996
	9 681	1 996

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 244	4 239
Övr förutb kostn, uppl int	72 051	68 617
	75 295	72 856

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2020-08-31	2019-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	1 500 000	2 000 000
	1 500 000	2 000 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	6 558 358	6 363 607
Avsättning	344 000	340 000
Ianspråktagande	-128 452	-145 249
	6 773 906	6 558 358

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	59 582 000	59 582 000
	59 582 000	59 582 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SBAB	2,34	2025-09-16	4 089 023	4 239 023
SBAB	1,99	2023-10-30	4 837 394	4 982 394
SBAB	2,46	2025-12-09	4 790 000	4 890 000
SBAB	1,13	2024-12-06	3 404 000	
Stadshypotek	0,70	2021-04-27	6 984 392	
Swedbank	2,16	2021-09-24	4 425 000	4 525 000
Swedbank	1,2	2022-06-22	5 000 000	5 000 000
Swedbank	0,92	2020-12-28	5 869 725	
Swedbank	1,38	2020-12-22	7 095 480	7 245 480
Swedbank	1,5	2022-10-25	7 720 000	7 880 000
Stadshypotek	0,53	2019-11-27		6 022 750
Stadshypotek	0,53	2020-04-27		7 134 392
Swedbank	1,47	2019-12-20		6 004 725
			54 215 014	57 923 764

Not 19 Skulder till kreditinstitut

19 949 597 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 1 235 000 kr

Beräknad skuld om 5 år 48 040 014 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	19 949 597	19 966 867
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	34 265 417	37 956 897
	54 215 014	57 923 764

Not 20 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Depositioner	4 000	5 200
Övriga kortfristiga skulder	4 500	5 594
	8 500	10 794

LR RB we
P BR

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

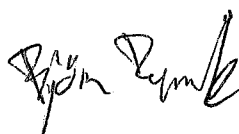
	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	78 693	70 725
Övriga upplupna kostnader	162 219	229 324
Förutbetalda hyror och avgifter	725 565	731 904
	966 477	1 031 953

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö 2020-12-01



Almut Peters



Björn Erik Rymark



Lisa Reiter



Rebecka Bengtsson



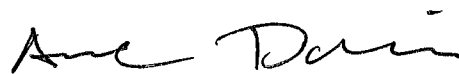
Widad Colakoff

Vår revisionsberättelse har lämnats 14/12-2020



Afroditia Cristea

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anne Dahlin
Av föreningen utsedd revisor



Lena Hansson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Musköten i Malmö, org.nr. 746000-5403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Musköten i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020.

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 augusti 2020 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 revisionssed 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 revisorssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 revisionssed 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

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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. *R*

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 Musköten i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 försummelse 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 räkenskaper. 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 14/12/2020

Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Hansson
Av föreningen vald revisor

Anne Dahlin
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och 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.