



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
SPELMANNEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE till föreningsstämma inom BRF SPELMANNEN.

Mötesdatum och tid: 30:e Juni 2021 kl 19:00

Plats / Lokal: Föreningsgården Folksångsgatan 177.

Vi ber att Ni repekterar det läge som finns samt hotet om vidareförande av smitta och kommer endast en person från varje hushåll.

Vi ber också om anmälan i förtid via talongen nedan så att vi inte blir för många i lokalen.

Det kan uppstå behov av att välja annan annan lokal.

Information om detta kommer i så fall snarast möjligt.

Stadgeenlig DAGORDNING

- § 1/ föreningsstämmans öppnande
- § 2/ val av stämмоordförande
- § 3/ anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 4/ godkännande av röstlängd
- § 5/ fråga om närvarorätt vid stämman
- § 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 fastställd balansräkning.
- § 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 revisor/-er och suppleant
- § 20/ val av revisor/er och suppleant
- § 21/ beslut om antal ledamöter i valberedningen
- § 22/ val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- § 23/ val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- § 24/ av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
- § 25/ föreningsstämmans avslutande.

Styrelsen

Efter mötets avslutande finns möjlighet för frågor av eget intresse för de närvarande.



HSB Brf Spelmannen i Malmö

Org Nr: 714606-8830



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Spelmannen i Malmö.
Organisationsnummer 714606-8830

Styrelsen får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31
vilket är föreningens 38: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 färdigställdes år 1983 på fastigheterna Vaggsången 1, Fågelsången 1 samt Lovsången 1 och 2, mark som föreningen arrenderar av Malmö Kommun. Fastigheternas adresser är Folksamsgatan 1 - 275 och Gånglåtsvägen 93 - 13.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens 171 lägenheter och radhus fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	17
3	10
4	71
5	73
Total lägenhetsyta m ² :	19 885
Lägenheternas medelyta m ² :	116,3
Garageplatser & carportar	137
Parkeringsplatser:	92



HSB Brf Spelmannen i Malmö

Org Nr: 714606-8830



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17 i föreningens samlingslokal i Blå Huset på Folksamsgatan 177 i Malmö.

Närvarande var 30 röstberättigade medlemmar samt 1 som representerades via fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande och miljöansvarig	Marian Galea
Ledamot	Ingrid Ahlqvist
Ledamot	Amjad Khan
Ledamot / sekreterare	Mihai Pap
Utsedd av HSB Malmö	Kay Wellendorph
Suppleanter	Nexhat Zejnullahu och Roul Söderholm
Studieorganisatörer för studie- och fritidsverksamhet	Styrelsen kollektivt

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mihai Pap och Amjad Khan samt suppleanten Roul Söderholm

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 sammanträden varav ett konstituerande.

Firmatecknare två i förening ...

... har varit Marian Galea, Ingrid Ahlqvist, Amjad Khan, Mihai Pap samt suppleanten Roul Söderholm.

Revisorer...

... har fram till föreningsstämman varit Laila Kristiansson och Samir Beganovic med suppleant Jörgen Rasmusson.

Laila Kristiansson flyttade från föreningen och under december 2020 och lovade att träda in ifall Samir skulle få förhinder.

Enligt avtal med HSB utser de en revisor från Bo Revision AB.

Valberedning ...

... har varit Andras Csillag och Martin Tegstam med Andras som ordförande.

Representanter i HSB fullmäktige

Marian Galea och Ingrid Ahlqvist utsedda av styrelsen på stämmans uppdrag.

Vicevärd / anställda / vaktmästeri

Vicevärd och kontaktpersoner har under året varit Monica Nilsson och Leif Hansson, båda deltidsanställda. Monica har som huvuduppgift att sköta den dagliga administration som rör HSB Malmö, Malmö Kommun, medlemmar och förening.

Leif det har haft huvudsakliga ansvaret för att styra de inhyrda vaktmästarna (från HSB Malmö) samt att sköta kontakterna med alla föreningens leverantörer. Han är vårt falköga i den dagliga hanteringen av föreningen och också den som - tillsammans med Monica - sköter de dagliga kontakterna med medlemmarna.

Ordförande Marian sitter måndagar i jämna veckor på föreningens kontor kl 18 - 19.



Föreningen har också en deltidsanställd lokalvårdare.

Arvoden

Styrelsen har efter stämmobeslut erhållit 110 % av ett inkomstbasbelopp (2020 = Kr 75 403:-) att fördela internt .

Styrelsesuppleanterna har enligt stämmobeslut erhållit 945 kr/bevistat möte.

Revisorerna har enligt stämmobeslut erhållit 11 370:-kr att fördela.

Till valberedningen har utgått 4 150 kr att fördela.

Förtroendevalda i möte med entreprenörer mm erhåller arvode med 190 kr per påbörjad timme.

För löner till anställda hänvisas till resultaträkning.

Medlemsinformation

Under året har 11 överlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 264 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Även HSB Malmö har ett medlemskap i föreningen.

Vid årsmötet har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. En medlem som äger mer än en bostadsrätt i föreningen har en röst.

Medlemsaktiviteter

Det har inte genomförts några aktiviteter på grund av Covid -19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade för ca 2 år sedan att bygga grindar vid infarterna till båda P-platserna och byta ut hela låssystemet till garage, sopstation och soputrymmena. Som följd av detta fick vi så småningom ordning även på P-platser – båda uthyrda och outhyrda som användes utan kontrakt. Det stora problemet var egentligen att Malmö Kommun hade tillåtit fri parkering på Gånglättsvägen och Kastanjegården. Då hade föreningen alltid lediga P-platser för uthyrning ute och inne. När det blev belagt med avgifter att parkera på gatorna runt omkring skulle alla boende som parkerat gratis på dessa gator ha P-plats i föreningen eftersom det var billigare. Kaos uppstod – numera under kontroll.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-06-25. Vid besiktningen beslutades att 25 medlemmar skulle ha skriftliga anmärkningar. Dessa gick mestadels ut på målningsarbeten som skulle varit utförda föregående år. Några fick också klagomål på sina trädgårdar samt häckars storlek.

Styrelsen uppdaterar med jämna mellanrum underhållsplan och ekonomisk plan.

Löpande underhåll och utbyten av spiskåpor i lägenhets- och radhusköken och underhåll av Rexovent-anläggningar i radhusen (ventilation) åtgärdas av vår ordförande.

Ventilationen i de två Loftgångshusen är sedan byggtiden och närmar sig slutet av sina karriärer efter att ha tagit hand om båda husen var för sig med underhåll av underleverantörer.

Inför verksamhetsårets slut har vicevärd Leif informerat om att de är utslitna och behöver förnyas under 2021.

Träfasader underhålls löpande via ett avtal med Otto Magnusson där de kommer när vi har behov och någon av deras snickare har låg intensitet på jobb. För detta har vi ett avtal om reducerad timkostnad.



Forts ...

... forts: Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under de senaste åren har vi upptäckt - och haft problem med - rättor hos oss liksom överallt i övriga Malmö. Problemet har angripits med hjälp av Anticimex varje gång vi upptäckt att vi har dem i vår förening och problemet har åtgärdats så långt det varit möjligt.

Det har också funnits behov av att förbättra belysningen när vi på dygnets mörka timmar är ute och går i gångarna. Detta arbete har pågått några år nu och utförs löpande efter hand som nya behov uppstår.

Enligt vår underhållsplan skall vi byta tak, hänggrännor och stuprör år 2026. Det är ett sådant arbete som kommer att kräva folk, liftar och byggställningar. Det kommer sannolikt att ske över hela den ljusa delen av året och det kommer att bli tråkigt för oss som bor här.

För att minimera arbete och kostnader kommer vi att ta in en besiktningsman som går runt i föreningen och värderar behovet av insatser. Planen är att detta skall ske 2021.

Takutbytet utföres kanske 2026 som underhållsplanen säger eller vi kanske senarelägger det några år. Det beror på hur vädret blir de kommande åren samt hur bra taken är i skick då. Kan det skjutas upp några år utan skador på husen är det sparade pengar eftersom vi förlänger takens liv på andra sidan underhållsplanens tidsgräns.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till kronor 64 105.626. Under året har föreningen amorterat kronor 646 000, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 100 år vilket sannolikt svarar till föreningens livslängd.

Styrelsens intention är att på lång sikt amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider och kommer att göra så framöver.

Föreningen arrenderar marken vi disponerar av Malmö Kommun. För det betalar vi enligt avtal en fast tomträttsavgäld (= hyra) per år. Vi har ett avtal som regleras vart 10:e år. Det blir en höjning 1 jan 2022 på 129 328 kr. Vi har höjt årsavgiften med 4% vilket är nödvändigt för att samla pengar till kommande större utgifter i vår framtid.

Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Styrelsens slutord.

Vi ber att få tacka för året som gått och vi tackar de medlemmar som hjälpt oss att driva verksamhet på ett någorlunda vettigt sätt.

Skaran av förtroendevalda är stabil. Omsättningen på ledamöter är låg.

Styrelsesuppleanterna kallas till alla styrelsesammanträden eftersom vi anser att de måste vara insatta i och uppdaterade på vad som händer och hur olika ärenden tas omhand.

Revisorerna är kunniga i sitt värv eftersom de är ekonomer i det vardagliga.

Valberedningen är stabil.



HSB Brf Spelmannen i Malmö

Org Nr: 714606-8830



Våra vicevärdar har genom ett långt yrkesliv förvärvat kunskaper som är guld värda i vår verksamhet.

Året har tyvärr bjudit på händelser av det tråkiga slaget och varje gång måste föreningen engagera sig via försäkringsbolaget och varje gång kostar det föreningen minst ett basbelopp i självrisk. Oftast handlar detta om att nyinflyttade ger sig på att renovera utan att ha rätt kunskaper eller hyr in fel hantverkare.

Vissa medlemmar som flyttar till annat boende väljer att hyra ut lägenheten/radhuset i andra hand. Till detta behövs styrelsens medgivande. Tyvärr är det inte alla "uthyrare" som känner till detta. De känner heller inte till att när man hyr ut utan tillåtelse från styrelsen kan detta vara grund för uppsägning av medlemskap och därmed underlag för avhysning.

Det finns på föreningens hemsida – uppdaterad under året - under länk "Dokument för nerladdning" nyttig information (= stadgar, ordningsregler o. dyl.) om vad man kan, får lov eller skall göra när det gäller ombyggnad, målning renovering, val av hantverkare och så vidare. Det finns också en karta över vägen till sop- / återvinningsstation Bunkeflo samt ytterligare kartor över både förening och omgivning. Hemsidan heter "www.spelmannen.com"

Tack för det gångna året.
Med vänliga hälsningar
Styrelsen för Brf Spelmannen

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	13 487	12 994	12 809	12 866	12 851
Rörelsens kostnader	-12 743	-12 526	-12 208	-12 234	-11 622
Finansiella poster, netto	-832	-870	-1 294	-1 464	-1 872
Årets resultat	-87	-402	-693	-832	-643
Likvida medel & fin placeringar	5 362	4 447	4 602	3 969	3 634
Skulder till kreditinstitut	64 106	64 752	65 313	65 959	66 604
Fond för yttre underhåll	0	429	255	37	28
Balansomslutning	76 906	77 896	78 748	80 104	81 470
Fastigheternas taxeringsvärde	178 442	178 442	171 649	148 737	148 737
Soliditet %	13	13	13	14	15
Räntekostnad kr/kvm	42	44	65	74	95
Låneskuld kr/kvm	3 224	3 256	3 285	3 317	3 349
Avgift kr/kvm	612	603	603	603	603

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 952 600	428 957	2 326 478	-401 959	10 306 076
Avsättning år 2020 yttre fond		360 000	-360 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-788 957	788 957		0
Disposition av föregående års resultat:			-401 959	401 959	0
Årets resultat				-87 466	-87 466
Belopp vid årets utgång	7 952 600	0	2 353 476	-87 466	10 218 610

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 353 475
årets förlust	-87 466
	2 266 009

disponeras så att i ny räkning överföres	2 266 009
	2 266 009

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

HSB Brf Spelmannen i Malmö
Org.nr 716406-8830

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	12 792 502	12 538 324
Övriga intäkter	3	694 638	455 809
		13 487 140	12 994 133
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-962 397	-1 516 020
Planerat underhåll	5	-820 270	-214 416
Fastighetsavgift/skatt		-1 183 019	-1 142 737
Driftskostnader	6	-6 344 032	-6 133 215
Övriga kostnader	7	-672 435	-707 179
Personalkostnader	8	-708 119	-705 499
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 052 644	-2 107 179
		-12 742 916	-12 526 245
Rörelseresultat		744 224	467 888
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 409	13 840
Räntekostnader och liknande resultatposter		-843 098	-883 688
		-831 689	-869 848
Årets resultat		-87 466	-401 959

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	70 311 821	72 337 961
Inventarier	10	238 540	0
		70 550 361	72 337 961
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	700
		500	700
Summa anläggningstillgångar		70 550 861	72 338 661
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 377	458
Avgifts- och hyresfordringar		15 020	27 932
Avräkningskonto HSB Malmö		3 362 061	3 146 982
Övriga fordringar	12	15 828	77 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	958 635	1 004 238
		4 354 921	4 257 179
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	2 000 000	1 300 000
		2 000 000	1 300 000
Summa omsättningstillgångar		6 354 921	5 557 179
SUMMA TILLGÅNGAR		76 905 782	77 895 840

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 952 600	7 952 600
Fond för yttre underhåll	15	0	428 956
		7 952 600	8 381 556
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 353 475	2 326 477
Årets resultat		-87 466	-401 959
		2 266 009	1 924 518
Summa eget kapital		10 218 609	10 306 074
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	48 272 626	64 105 626
Summa långfristiga skulder		48 272 626	64 105 626
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	15 833 000	646 000
Leverantörsskulder		260 755	605 425
Aktuella skatteskulder		201 458	313 475
Övriga skulder	19	88 104	84 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 031 230	1 834 892
Summa kortfristiga skulder		18 414 547	3 484 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 905 782	77 895 840

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-87 466	-401 959
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 052 644	2 107 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 965 178	1 705 220
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		9 993	-12 876
Förändring av kortfristiga fordringar		45 603	-36 474
Förändring av leverantörsskulder		-344 670	-149 688
Förändring av kortfristiga skulder		15 336 818	261 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 012 922	1 767 951
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-265 043	-1 360 918
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		200	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-264 843	-1 360 918
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långa lån		-15 833 000	-562 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 833 000	-562 000
Årets kassaflöde		915 079	-154 967
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 446 982	4 601 949
Likvida medel vid årets slut		5 362 061	4 446 982

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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.

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 2020.

Anläggningstillgångar

Årterstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 82 år. Avskrivning 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 1,97 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 81 373 235 kr (fg år 81 373 235 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	12 180 012	12 000 024
Hysesintäkter	612 550	538 300
	12 792 562	12 538 324

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	316 757	348 949
Ersättning försäkringsskador	377 881	106 860
	694 638	455 809

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	4 298	0
Material i löpande underhåll	63 866	119 104
Löpande underhåll av bostäder	11 780	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	118 858	401 286
Löpande underhåll tvättutrustning	12 335	25 939
Löpande underhåll av installationer	30 114	144 910
Löpande underhåll Va/sanitet	173 824	196 318
Löpande underhåll värme	19 806	47 951
Löpande underhåll ventilation	29 863	40 459
Löpande underhåll el	75 996	5 894
Skadegörelse	0	48 753
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	3 456	0
Löpande underhåll av markytor	89 898	50 182
Löpande underhåll av garage och p-platser	7 304	4 069
Försäkringsskador	318 198	431 155
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	2 802	0
	962 398	1 516 020

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	501 233	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	48 551	0
Periodiskt underhåll el	36 818	38 057
Periodiskt underhåll markytor	132 319	35 486
Periodiskt underhåll installationer	12 611	105 230
Periodiskt underhåll ventilationer	0	22 757
Periodiskt underhåll värme	82 813	0
Periodiskt underhåll tele/TV/passagesystem	0	12 886
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	5 925	0
	820 270	214 416

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetskötsel och lokalvård	893 351	826 251
El	236 865	280 448
Uppvärmning	2 164 648	2 249 397
Vatten	616 151	557 863
Sophämtning	366 222	370 771
Övriga avgifter	920 621	702 311
Tomträttsavgäld	1 146 174	1 146 174
	6 344 032	6 133 215

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2022-01-01

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	211 847	209 284
Revisionsarvoden	15 506	14 369
Energideklaration	49 375	0
Övriga kostnader	395 707	483 526
	672 435	707 179

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	2
Män	1	1
	3	3
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	73 479	73 025
Ersättningar till övriga förtroendevalda	51 505	50 761
Löner och ersättningar	441 280	421 754
	566 264	545 540
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	141 856	159 959
	141 856	159 959
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	708 120	705 499

Not 9 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 995 930	102 635 012
Årets investeringar		1 360 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 995 930	103 995 930
Ingående avskrivningar	-31 657 970	-29 631 830
Årets avskrivningar	-2 026 140	-2 026 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 684 110	-31 657 970
Bokfört värde byggnader	70 311 820	72 337 960
Taxeringsvärden byggnader	134 979 000	134 979 000
Taxeringsvärden mark	50 915 000	50 915 000
	185 894 000	185 894 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	872 352	872 352
Inköp	265 044	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 137 396	872 352
Ingående avskrivningar	-872 352	-791 313
Årets avskrivningar	-26 504	-81 039
Utgående ackumulerade avskrivningar	-898 856	-872 352
Utgående redovisat värde	238 540	0

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	15 828	77 569
	15 828	77 569

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	637	221
Förutbetald Tomträttsavgäld	573 087	573 087
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	384 911	430 930
	958 635	1 004 238

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	2 000 000	1 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000 000	1 300 000
Utgående redovisat värde	2 000 000	1 300 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	428 957	255 373
Avsättning	360 000	388 000
Inspråktagande	-788 957	-214 416
	0	428 957

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	77 575 000	77 575 000
	77 575 000	77 575 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

15.833.000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska armorteringen under året för den totala skulden är 646 000 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	15 833 000	646 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	48 272 626	64 105 626
	64 105 626	64 751 626

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	omsättning	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,99	2025-02-25	2 952 204	2 987 204
SEB	1,72	2022-07-28	4 521 900	4 591 900
Swedbank Hypotek	1,18	2021-09-24	4 600 000	4 700 000
Swedbank Hypotek	0,96	2024-06-19	8 515 889	8 555 889
Swedbank Hypotek	1,67	2022-08-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek	1,20	2021-09-24	10 687 000	10 687 000
Swedbank Hypotek	0,86	2024-09-25	10 968 733	11 304 733
Swedbank Hypotek	1,50	2025-02-25	11 859 900	11 924 900
			64 105 626	64 751 626

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	33 890	31 879
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	34 954	33 209
Depositioner och förskott-kortfristiga	19 260	19 260
	88 104	84 348


Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	98 790	109 176
Förutbetalda hyror och avgifter	1 001 886	967 529
Övriga upplupna kostnader	930 554	758 187
	2 031 230	1 834 892

HSB Brf Spelmannen i Malmö
Org.nr 716406-8830

Malmö den 12/5 -2021

Marian Galea
Ordförande


Kay Wellendorph

Ingrid Ahlqvist

Amjad Khan

Mihai Pap

Vår revisionsberättelse har lämnats

21/5 -2021



Laila Kristiansson
av föreningen utsedd revisor



Mohammed Daabas
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Samir Beganovic
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Spelmannen i Malmö, org.nr. 716406-8830

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spelmannen i Malmö för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 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

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Malmö för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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


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

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

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

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


Malmö den 21/5 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Laila Kristiansson
Av föreningen vald revisor



Samir Beganovic
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 förutbetald 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. Förutbetald 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.