



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
SPELMANNEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Spelmannen i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdag 17 juni 2020 kl. 19.00

Lokal: Brf Spelmannens samlingslokal i Blå Huset, Folksamsgatan 177.

Dagordning

1. Öppnande av stämman.
2. Val av ordförande för stämman.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
5. Fråga om närvarorätt på stämman
6. Fastställande av dagordningen.
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare.
8. Fråga om kallelse behörigen skett.
9. Styrelsens årsredovisning.
10. Revisorernas berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
14. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen.
17. Val av 2 revisorer och 1 revisorssuppleant.
18. Val av valberedning samt utse sammankallande till dessa.
19. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB.
20. Inkomna motioner
21. Avslutning.

*Ärenden som inte står på dagordningen
kan diskuteras efter mötets avslutande
OBS! Beslut som påverkar föreningens ekonomi kan ej fattas.*

Styrelsen för HSB Brf Spelmannen i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 Fågelsången 1, Lovsången 1 och 2 samt, Vaggsången 1, mark som föreningen arrenderar av Malmö Kommun. Fastigheternas adresser är Folksångsgatan 1 - 275 och Gånglåtsvägen 93 131

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

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

Föreningens 171 lägenheter och radhus fördelar sig enligt följande:

R o k Antal

217

310

471

5

73

Total lägenhetsyta m²: 19 885

Lägenheternas medelyta m²: 116,3

Garage 135 st

Parkeringsplatser: 70 st *h*

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22 i föreningens samlingslokal i Blå Huset på Folksångsgatan 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	Helena Rosenqvist
Utsedd av HSB Malmö	Kay Wellendorph
Suppleant	Nexhat Zejnnullahu
Suppleant	Mihai Pap
Suppleant	Roul Söderholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingrid Ahlqvist och Marian Galea samt suppleanten Nexhat Zejnnullahu

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare två i förening ...

... har varit Marian Galea, Ingrid Ahlqvist, Amjad Khan och Helena Rosenqvist.

Revisorer...

... har fram till föreningsstämman varit Laila Kristiansson och Jörgen Rasmusson.

På stämman valdes Laila Kristiansson och Samir Beganovic som ordinarie revisorer och Jörgen Rasmusson som suppleant. Alla tre valdes på ett år.

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

Valberedning ...

... har fram till föreningsstämman varit Jan Ryberg och Andras Csillag med Jan R. som ordförande. På stämman valdes Andras C och Martin Tegstam som valberedning fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Representanter i HSB fullmäktige

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

Vicevärd / anställda / vaktmästeri

Vicevärd och kontaktperson har under året varit Monica Nilsson som deltidsanställd. Monica har som huvuduppgift att sköta den dagliga administration som rör medlemmar och förening. Leif Hansson har under verksamhetsåret varit anställd på samma villkor som Monica N.

Leif Hansson har haft huvudsakliga ansvaret för att styra de inhyrda vaktmästarna (från HSB Malmö) samt sköta kontakterna med föreningens leverantörer. Han är också den som - tillsammans med Monica - sköter de dagliga kontakterna med medlemmarna.

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

Föreningen har också en deltidsanställd lokalvärdare. 

Skaran av förtroendevalda är stabil. Omsättningen på ledamöter är låg. Styrelsesuppleanterna kallas till alla styrelsesammanträden eftersom vi anser att de måste vara insatta i vad som händer och hur olika ärenden tas omhand. Revisorerna är kunniga i sitt värv eftersom de jobbar med ekonomi i det vardagliga. Valberedningen är stabil. Våra deltidsanställda vicevärdar har genom ett långt yrkesliv förvärvat kunskaper som är guld värda i vår verksamhet.

Arvoden

Styrelsen har efter stämmobeslut erhållit 110 % av ett inkomstbasbelopp att fördela internt. Styrelsesuppleanterna har enligt stämmobeslut erhållit 910 kr/bevistat möte. Revisorerna har enligt stämmobeslut erhållit 15 % av ett inkomstbasbelopp, 10 325 kr, att fördela. Till valberedningen har utgått 4 000 kr att fördela. Deltagare 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 265 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

För barnen har vi haft aktiviteter på Midsommarafton med beklädning, resning och dans kring majstången samt lite åkning med traktor för de minsta. För de vuxna medlemmarna har vi arrangerat endags bussresor till populära resmål utomlands. Detta år har vi avverkat två sådana resor arrangerade av ordförande.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen beslutade då att bygga grindar vid infarterna till båda P-platserna och byta ut hela låssystemet. Numera kan vi erbjuda fjärrkontroller som styr grindar och garageportar samt nya "taggar" till låsen i miljöstationerna

Den stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2019-06-03 och vid besiktningen beslutades att 5 st. medlemmar skulle ha skriftliga anmärkningar. Dessa gick mestadels ut på målningsarbeten som skulle varit färdiga till hösten 2018. Några fick också klagomål på sina trädgårdar samt häckars storlek.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplan och ekonomisk plan.

Löpande underhåll och utbyten av spiskåpor i lägenhets- och radhusköken och underhåll av Rexovent-anläggningar i radhusen (ventilation) skötes av vår ordförande. Ventilationen i de två Loftgångshusen består av vardera ett stort aggregat som tar hand om ventilationen i båda husen var för sig och underhålls av underleverantör.

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. //

Under de senaste åren har vi upptäckt - och haft problem med - röttor hos oss liksom överallt i Malmö. Problemet har åtgärdats till fullo.

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, hängrännor och stuprör. Det är ett sådant arbete som kommer att kräva folk, liftar och byggställningar. Detta är ett arbete som sannolikt kommer att ske över hela den ljusa delen av året och kommer att vara tråkigt för oss som bor här. För att minimera arbete och kostnader kommer vi att ha en besiktningsman som går runt hela föreningen och värdera behovet av insatser. Planen är att detta skall ske 2020.

Det blir kanske 2026 som underhållsplanen säger eller vi kanske skjuter på det några år. Det beror lite 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 64 751 626kr. Under året har föreningen amorterat 562 000 kr, 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 vår förening vi disponerar av Malmö Kommun. För det betalar vi enligt avtal en fast tomträttsavgäld (= hyra) per år. Vi har ett fast avtal som regleras vart 10:e år. Det är snart dags för höjning igen 31/12 2021. Hur stor höjningen blir vet vi inte än. Den kommer i ett brev med posten. Detta är en avgift som brukar påverka årsavgiften. Mer om det när vi vet hur mycket det blir.

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

Styrelsens slutord.

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

Året har varit fullt med händelser av det tråkiga slaget och varje gång måste föreningen engagera sig via försäkringsbolaget och varje gång kostar det föreningen - alltså medlemmarna - minst ett basbelopp (Kr 45 500:- upp till Kr 68 200:-) i självrisk.

Det finns på föreningens hemsida under rubrik nerladdningsbart nyttig information 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.

Hemsidan heter ”www.spelmannen.com”

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	12 994	12 809	12 866	12 851	12 812
Rörelsens kostnader	-12 526	-12 208	-12 234	-11 622	-10 890
Finansiella poster, netto	-870	-1 294	-1 464	-1 872	-2 165
Årets resultat	-402	-693	-832	-643	-243
Likvida medel & fin placeringar	3 447	4 602	3 969	3 634	2 436
Skulder till kreditinstitut	64 752	65 313	65 959	66 604	67 223
Fond för yttre underhåll	429	255	37	28	2
Balansomslutning	77 896	78 748	80 104	81 470	82 523
Fastigheternas taxeringsvärde	178 442	171 649	148 737	148 737	145 220
Soliditet %	13	13	14	15	16
Räntekostnad kr/kvm	44	65	74	95	110
Låneskuld kr/kvm	3 256	3 285	3 317	3 349	3 381
Avgift kr/kvm	603	603	603	603	601

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 952 600	255 373	3 193 020	-692 958	10 708 035
Avsättning år 2019 yttre fond		388 000	-388 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-214 416	214 416		0
Disposition av föregående års resultat:			-692 958	692 958	0
Årets resultat				-401 959	-401 959
Belopp vid årets utgång	7 952 600	428 957	2 326 478	-401 959	10 306 076

HSB Brf Spelmannen i Malmö
Org.nr 716406-8830

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 326 477
årets förlust	-401 959
	1 924 518

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 924 518
	1 924 518

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	12 538 324	12 414 799
Övriga intäkter	3	455 809	394 519
		12 994 133	12 809 318
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 516 020	-941 585
Planerat underhåll	5	-214 416	-529 133
Fastighetsavgift/skatt		-1 142 737	-1 001 961
Driftskostnader	6	-6 133 215	-6 301 131
Övriga kostnader	7	-707 179	-785 507
Personalkostnader	8	-705 499	-621 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 107 179	-2 027 054
		-12 526 245	-12 208 005
Rörelseresultat		467 888	601 313
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 840	8 140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-883 688	-1 302 412
		-869 848	-1 294 272
Årets resultat		-401 959	-692 958

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	72 337 961	73 003 183
Inventarier	10	0	81 039
		72 337 961	73 084 222
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		72 338 661	73 084 922
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		458	458
Avgifts- och hyresfordringar		27 932	15 056
Avräkningskonto HSB Malmö		3 146 982	3 301 949
Övriga fordringar	12	77 569	79 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 004 238	965 370
		4 257 179	4 362 796
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	1 300 000	1 300 000
		1 300 000	1 300 000
Summa omsättningstillgångar		5 557 179	5 662 796
SUMMA TILLGÅNGAR		77 895 840	78 747 718

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 952 600	7 952 600
Fond för yttre underhåll	15	428 956	255 372
		8 381 556	8 207 972
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 326 477	3 193 019
Årets resultat		-401 959	-692 958
		1 924 518	2 500 061
Summa eget kapital		10 306 074	10 708 033
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	64 105 626	32 966 104
Summa långfristiga skulder		64 105 626	32 966 104
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	646 000	32 347 522
Leverantörsskulder		605 425	755 114
Aktuella skatteskulder		313 475	140 800
Övriga skulder	19	84 348	29 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 834 892	1 800 760
Summa kortfristiga skulder		3 484 140	35 073 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 895 840	78 747 718

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-401 959	-692 958
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 107 179	2 027 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 705 220	1 334 096
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-12 876	-14 694
Förändring av kortfristiga fordringar		-36 474	-23 508
Förändring av leverantörsskulder		-149 688	-32 962
Förändring av kortfristiga skulder		261 769	15 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 767 951	1 278 296
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 360 918	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 360 918	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-562 000	-645 243
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-562 000	-645 243
Årets kassaflöde		-154 967	633 053
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 601 949	3 968 896
Likvida medel vid årets slut		4 446 982	4 601 949

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 2019.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 83 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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	12 000 024	12 000 024
Hysesintäkter	538 300	414 775
	12 538 324	12 414 799

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	348 949	394 519
Ersättning försäkringsskador	106 860	0
	455 809	394 519

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Material i löpande underhåll	119 104	125 244
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	401 286	236 275
Löpande underhåll tvättutrustning	25 939	12 520
Löpande underhåll av installationer	144 910	55 732
Löpande underhåll Va/sanitet	196 318	135 475
Löpande underhåll värme	47 951	7 929
Löpande underhåll ventilation	40 459	35 513
Löpande underhåll el	5 894	0
Skadegörelse	48 753	27 101
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	10 060
Löpande underhåll av markytor	50 182	1 919
Löpande underhåll av garage och p-platser	4 069	62 144
Försäkringsskador	431 155	231 673
	1 516 020	941 585

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	24 910
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	48 125
Periodiskt underhåll el	38 057	0
Periodiskt underhåll	0	125 000
Periodiskt underhåll markytor	35 486	58 796
Periodiskt underhåll installationer	105 230	194 427
Periodiskt underhåll ventilationer	22 757	0
Periodiskt underhåll värme	0	77 875
Periodiskt underhåll tele/TV/passagesystem	12 886	0
	214 416	529 133

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	826 251	946 555
El	280 448	220 595
Uppvärmning	2 249 397	2 266 720
Vatten	557 863	703 199
Sophämtning	370 771	365 257
Övriga avgifter	702 311	652 631
Tomträttsavgäld	1 146 174	1 146 174
	6 133 215	6 301 131

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

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	209 284	202 910
Revisionsarvoden	14 369	13 950
Övriga kostnader	483 526	568 647
	707 179	785 507

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	2
Män	1	1
	3	3
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	73 025	68 750
Ersättningar till övriga förtroendevalda	50 761	31 922
Löner och ersättningar	421 754	358 572
	545 540	459 244
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	159 959	162 389
	159 959	162 389
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	705 499	621 633

Not 9 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 635 012	102 635 012
Årets investeringar	1 360 918	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 995 930	102 635 012
Ingående avskrivningar	-29 631 830	-27 673 736
Årets avskrivningar	-2 026 140	-1 958 094
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 657 970	-29 631 830
Bokfört värde byggnader	72 337 960	73 003 182
Taxeringsvärden byggnader	134 979 000	129 927 000
Taxeringsvärden mark	50 915 000	41 721 800
	185 894 000	171 648 800

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	872 352	872 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	872 352	872 352
Ingående avskrivningar	-791 313	-722 353
Årets avskrivningar	-81 039	-68 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	-872 352	-791 313
Utgående redovisat värde	0	81 039

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	200	200
	700	700

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	77 569	79 963
	77 569	79 963

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	221	- 364
Förutbetald Tomträttsavgäld	573 087	573 087
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	430 930	391 919
	1 004 238	965 370

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 300 000	1 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 300 000	1 300 000
Utgående redovisat värde	1 300 000	1 300 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	255 373	36 506
Avsättning	388 000	748 000
Ianspråktagande	-214 416	-529 133
	428 957	255 373

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	77 575 000	77 575 000
	77 575 000	77 575 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

0 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

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	646 000	32 347 522
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	64 105 626	32 966 104
	64 751 626	65 313 626

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,99	2025-02-25	2 987 204	3 022 204
SEB	1,72	2022-07-28	4 591 900	4 661 900
Swedbank Hypotek	1,18	2021-09-24	4 700 000	4 800 000
Swedbank Hypotek	0,96	2024-06-19	8 555 889	8 595 889
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	11 304 733	
Swedbank Hypotek	1,50	2025-02-25	11 924 900	11 989 900
				11 556 733
			64 751 626	65 313 626

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	31 879	3 481
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	33 209	6 644
Depositioner och förskott-kortfristiga	19 260	19 260
	84 348	29 385

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	109 176	99 514
Förutbetalda hyror och avgifter	967 529	868 766
Övriga upplupna kostnader	758 187	832 481
	1 834 892	1 800 761

Malmö den 18/4 2020

Marian Galea



Ingrid Ahlqvist



Helena Rosenquist ✕



Kay Wellendorph


Amjad Khan



Vår revisionsberättelse har lämnats 04/05-2020



Laila Kristiansson
av föreningen utsedd revisor



Samir Beganovic
av föreningen utsedd revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
av HSB Riksförbund 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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 revisionssed 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. 

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 09 05 2020

Afrodita Cristea
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 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.