



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Spelmannen i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spelmannen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716406-8830 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-09-16.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Fågelsången 1	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01	1900 och 1984
Lovsången 2	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01	1984
Vaggsången 1	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01	1984
Totalt 3 objekt				

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
171	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19885
137	garageplatser	0
95	p-platser	0
Totalt 403 objekt		19885

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 10 st 3 rok, 71 st 4 rok, 73 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marian Galea	Ordförande	2012-04-12	
Ingrid Ahlqvist	Ledamot	2012-04-12	
Kay Wellendorph	Ledamot	2016-06-20	
Karol-Gyula Pap	Ledamot	2023-06-30	
Mihai Pap	Ledamot	2020-06-18	
Martin Tegstam	Ledamot	2021-07-07	2023-10-07
Nexhat Zejnullahu	Suppleant	2019-11-11	
Amjad Khan	Suppleant	2022-06-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marian Galea, Ingrid Ahlqvist, Amjad Khan och Nexhat Zejnullahu .

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karol-Gyula Pap, Marian Galea, Ingrid Ahlqvist och Mihai Pap.

Revisorer har varit: Nasih Mohammad och Samir Beganovic valda av föreningen och Jörgen Rasmusson (suppleant) samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision. AB.

Valberedning har varit: Andras Csillag (sammankallande), Andras Csillag samt Benny Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20 . På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar samt 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +8%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat att avgifterna höjs med 4 % fr o m 1 april 2024.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-07-12.

Stadgeenligt fastighetbesiktning utfördes av styrelsen under räkneskapsåret.Vid besiktningen beslutades att en litet antal medlemmar skulle ha skriftliga anmärkingar. Dessa gick mestadels ut på målningsarbete 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. Träfasader underhålls löpande via en avtal med snickerifirman Otto Magnusson där de kommer när vi har behov och någon av deras snickare har låg intensitet på jobb.

Under de senaste åren har vi upptäckt - och haft problem med - råttor 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. När detta skrives är problemet mindre än tidigare. 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 upptäcks. En del av belysningen har bytts under året och fortsätter byta ut flera. 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.

Takutbytet / underhåll kommer att utföras där behov uppstår framöver. Kanske till och med senareläggs 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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Asfaltering av våra gångar, grindar runt parkeringen, asfaltering av parkering yttor bytte av yttrelampor , kontinuerligt bytte av plankor på fasaden, mm.

Årtal	Ändamål
2023	underhåll

Isolering av tak, bytte av yttrelampor och stolpar (fortsätter under 2024)

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Besiktning av tak, löpande underhåll , nödvändiga reparationer, mm.

Årtal	Ändamål
2023-2027	underhåll

Kontinuerligt bytte av fasader, bytte av yttrelampor och stolpar..mm

"Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 1 261 994 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 110 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 4 % fr o m 1 april 2024."

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 265 och under året har det tillkommit 14 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 263.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	110	75	86	137	113
Skuldsättning, kr/kvm	3 126	3 159	3 191	3 224	3 256
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 126	3 159	3 191	3 224	3 256
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	189	157	161	152	155
Årsavgifter, kr/kvm	691	649	637	625	616
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	92	94
Totala intäkter, kr/kvm	729	683	677	678	653
Nettoomsättning, tkr	14 309	13 502	13 277	13 039	12 785
Resultat efter finansiella poster, tkr	-136	-1 109	-1 128	-87	-402
Soliditet, %	11	11	12	13	13

I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare år.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 952 600	0	0	7 952 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	279 895	279 895
S:a bundet eget kapital, kr	7 952 600	0	279 895	8 232 495
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 137 670	-1 109 292	-279 895	-251 517
Årets resultat, kr	-1 109 292	1 109 292	-135 663	-135 663
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	28 378	0	-415 558	-387 180
S:a eget kapital, kr	7 980 978	0	-135 663	7 845 315

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 944 000 kr samt ianspråktagande skett med 664 105 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	28 378
Årets resultat, kr	-135 663
Reservation till underhållsfond, kr	-944 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	664 105
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-387 180

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-387 180

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	14 308 605	13 502 409
Övriga intäkter	3	178 327	74 936
		14 486 932	13 577 345
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-717 790	-1 885 518
Planerat underhåll	5	-664 605	-837 000
Fastighetsavgift/skatt		-1 328 589	-1 270 314
Driftskostnader	6	-7 425 208	-6 583 071
Övriga kostnader	7	-644 951	-616 777
Personalkostnader	8	-1 016 676	-824 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 782 163	-1 771 549
		-13 579 982	-13 788 745
Rörelseresultat		906 950	-211 400
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 795	12 781
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 083 405	-910 674
		-1 042 610	-897 893
Årets resultat		-135 663	-1 109 292

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	66 100 308	67 871 858
Inventarier	10	95 536	106 151
Pågående nyanläggningar och förskott	11	299 354	205 604
		66 495 198	68 183 613
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		66 495 698	68 184 113
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	458
Avgifts- och hyresfordringar		13 822	20 643
Avräkningskonto HSB Malmö		4 153 029	2 891 037
Övriga fordringar	13	132 285	192 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 136 277	1 048 222
		5 435 413	4 153 330
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	15	2 000 000	2 000 000
		2 000 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>		18 000	18 000
Summa omsättningstillgångar		7 453 413	6 171 330
SUMMA TILLGÅNGAR		73 949 111	74 355 443

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 952 600	7 952 600
Fond för yttre underhåll		279 895	0
		8 232 495	7 952 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-251 517	1 137 670
Årets resultat		-135 663	-1 109 292
		-387 180	28 378
Summa eget kapital		7 845 315	7 980 978
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	43 541 004	62 167 626
Summa långfristiga skulder		43 541 004	62 167 626
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	18 626 622	646 000
Leverantörsskulder		1 326 229	747 512
Aktuella skatteskulder		187 697	127 864
Övriga skulder	19	245 428	289 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 176 816	2 396 038
Summa kortfristiga skulder		22 562 792	4 206 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 949 111	74 355 443

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-135 663	-1 109 292
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 782 163	1 771 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 646 500	662 257
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-20 087	-104 613
Förändring av kortfristiga skulder		375 331	137 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 001 744	695 504
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-93 750	-555 516
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-93 750	-555 516
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långa lån		-646 000	-646 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-646 000	-646 000
Årets kassaflöde		1 261 994	-506 012
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 909 036	5 415 048
Likvida medel vid årets slut		6 171 030	4 909 036

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 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 79 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 1,71 %

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)

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	13 502 395	12 668 864
Hysesintäkter	559 850	587 425
Bredband	246 360	246 120
	14 308 605	13 502 409

I årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten och bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
El stöd	119 002	0
Övriga intäkter	59 325	74 936
	178 327	74 936

I posten "Övriga intäkter" ingår intäkter från överlåtelseavgifter, pantförskrivningsavgifter mm.

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer, bostäder	50 000	93 254
Reparationer av gemensamma utrymmen	55 272	167 780
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	6 408	2 109
Reparationer av installationer	12 497	41 196
Reparationer, VA/sanitet	112 653	288 900
Reparationer, Värme	4 828	27 121
Reparationer, Ventilation	30 986	18 227
Reparationer el/tele	37 113	57 872
Reparationer av byggnader utvändigt	0	724 379
Reparation av markytor	21 169	170 387
Reparation av p-platser	43 790	47 585
Försäkringsskador	343 075	246 707
	717 791	1 885 517

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH av gemensamma utrymmen	127 500	0
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	140 912	0
Planerat UH av installationer	52 955	0
Planerat UH VA/sanitet	0	114 532
Planerat UH Ventilation	65 738	0
Planerat UH el/tele	0	30 867
Planerat UH av byggnader utvändigt	277 500	691 601
	664 605	837 000

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 352 443	1 251 193
El	305 482	242 651
Uppvärmning	2 585 281	2 234 790
Vatten	868 810	643 213
Sophämtning	487 741	455 408
Övriga avgifter	841 507	771 872
Tomträttsavgäld	983 944	983 944
	7 425 208	6 583 071

Avtalet gällande tomträttsavgäld gäller t o m 2031-12-31.

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	238 794	219 251
Revisionsarvoden	16 750	18 539
Övriga kostnader	389 407	378 987
	644 951	616 777

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	1
Män	2	1
	2	2
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	96 480	86 307
Ersättningar till övriga förtroendevalda	49 190	40 015
Löner och ersättningar	557 844	449 705
Uttagsskatt	119 216	88 448
	822 730	664 475
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	193 946	160 041
	193 946	160 041
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 016 676	824 516

Not 9 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 673 145	102 429 385
Årets investeringar	0	1 243 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 673 145	103 673 145
Ingående avskrivningar	-35 801 288	-34 029 739
Årets avskrivningar	-1 771 548	-1 771 549
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 572 836	-35 801 288
Bokfört värde byggnader	66 100 309	67 871 857
Taxeringsvärden byggnader	177 311 000	177 311 000
Taxeringsvärden mark	74 415 000	74 415 000
	251 726 000	251 726 000
Bokfört värde byggnader	66 100 309	67 871 857
Bokfört värde mark	0	0
	66 100 309	67 871 857

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 138 713	1 032 562
Inköp	0	106 151
Utrangeringar	-1 032 562	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 151	1 138 713
Ingående avskrivningar	-1 032 562	-1 032 562
Utrangeringar	1 032 562	
Årets avskrivningar	-10 615	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 615	-1 032 562
Utgående redovisat värde	95 536	106 151

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 604	1 000 000
Inköp	93 750	205 604
Överfört till byggnader och mark	0	-1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 354	205 604
Utgående redovisat värde	299 354	205 604

Pågående arbete avser byte av stolpbelysning i utemiljön.

Not 12 Andelar

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

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	132 285	192 970
	132 285	192 970

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	5 783	2 410
Förutbetald tomträttsavgäld	491 972	491 972
Förutbetald fastighetsförsäkring	453 479	378 066
Övriga förutbetalda kostnader	185 043	175 774
	1 136 277	1 048 222

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	2 000 000	2 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000 000	2 000 000
Utgående redovisat värde	2 000 000	2 000 000

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	77 575 000	77 575 000
	77 575 000	77 575 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

18 626 622 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 646 000 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	18 626 622	646 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år	43 541 004	62 167 626
	62 167 626	62 813 626

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	1,99	2025-02-25	2 847 204	2 882 204
Swedbank Hypotek	0,99	2026-09-25	4 300 000	4 400 000
Swedbank Hypotek	0,96	2024-06-19	8 395 889	8 435 889
Swedbank Hypotek	3,56	2027-08-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek	0,99	2026-09-25	10 687 000	10 687 000
Swedbank Hypotek	0,86	2024-09-25	9 960 733	10 296 733
Swedbank Hypotek	1,50	2025-02-25	11 664 900	11 729 900
SEB	4,06	2027-07-28	4 311 900	4 381 900
			62 167 626	62 813 626

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	51 955	42 970
Lagstadgade sociala avgifter	54 998	43 726
Depositioner	19 260	19 260
Uttagsskatt	119 216	182 016
Övriga skulder	0	1 453
	245 429	289 425

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	90 495	91 181
Förutbetalda hyror och avgifter	1 135 784	1 061 945
Upplupen kostnad extern revisor	18 000	18 000
Upplupen el	26 801	30 447
Upplupen värme	348 188	310 968
Upplupen vatten	220 000	166 027
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 546	0
Övriga upplupna kostnader	333 001	717 470
	2 176 815	2 396 038

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Malmö den

Marian Galea
Ordförande

Ingrid Ahlqvist

Kay Wellendorph

Mihai Pap

Karol-Gyula Pap

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thaha Osman
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision Sverige AB

Samir Beganovic
av föreningen utsedd revisor

Nasih Mohammad
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 2023-01-01--2023-12-31.

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 2023 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 från BoRevision 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. Risker 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.

De föreningsvalda revisorernas 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 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Samir Beganovic
Av föreningen vald revisor

Nasih Mohammad
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Spelmannen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIAN GALEA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 05:51:15



KAROL-GYULA PAP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 09:42:35



KAY WELLENDORPH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 16:08:16



INGRID AHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 08:39:44



MIHAI PAP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 12:06:22



NASIH MOHAMMAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 12:16:36



SAMIR BEGANOVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 09:21:46



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 13:45:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Spelmannen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NASIH MOHAMMAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 12:21:02



SAMIR BEGANOVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 09:23:12



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 13:44:33



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.