



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2021



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SPELMANSGÅRDEN

Styrelsen för HSB Brf Spelmansgården i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1987. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Kavaljeren 1, Majorskan 1 och Spelmannen 1, vilka innehåller 95 lägenheter med en total yta av 9 184 kvm. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

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

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 22/11 2019.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2021.


Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Kevi Thomsen	2020 (2 år)
Vice ordförande	Jörgen Torstensson	2021 (2 år)
Sekreterare	Jonas Ohlsson	2021 (2 år)
Vice sekreterare	Catarina Svensson	2020 (2 år)
Ledamot	Markus Gullstrand	2021 (2 år)
Ledamot	Jonas Bergström	2020 (2 år)
Ledamot	Karin Johansson	2020 (2 år)
Utsedd av HSB	Anette Christensen	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna:

Jonas Bergström, Karin Johansson, Catarina Svensson och Kevi Thomsen.

Jörgen Torstensson har avgått på egen begäran vilket även denna vakans ska ersättas på 1 år till stämman 2023.

Styrelsen har hållit 7 (inklusive konstituerande) sammanträden.

Firmatecknare har varit Jonas Ohlsson, Catarina Svensson, Kevi Thomsen, Jörgen Torstensson, två i förening. 

Revisorer har varit Anita Andersson med vakant suppleant, valda av föreningen samt BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter till HSB:s fullmäktige har varit Kevi Thomsen som ordinarie och Jonas Ohlsson som suppleant.

Valberedningen består av Tony Petterson sammankallande, Aqba Ar-Rawi samt och Christer Månsson.

Vicevärd HSB Landskrona Bengt Persson och Stephanie Kristensson.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 44 700 kronor.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen gjorde sin årliga rundvandring i området den 9 september.

Då görs en okulär kontroll av våra fastigheter och de gemensamma ytorna med gator, rabatter och lekplatser.

Styrelsen kan konstatera att vi har en god standard i hela vår förening.

Föreningsstämman hölls 8 juni 2021 genom poströstning, deltagande var likvärdigt som vid en fysisk stämma.

2021 var ännu ett år som omvärlden och föreningen har påverkats av Covid 19, detta har medfört att vicevärden första halvåret endast varit tillgänglig på telefon expeditionstid. Vi har även haft aktivitetslokalerna stängda under årets början efter rekommendation från Region Skåne.

Under året har vi fortsatt med möjligheten att bygga ett nytt återvinningshus på den nya tilltänkta platsen. Vi har informerat medlemmarna fortlöpande i infoblad. Under november 2021 fick vi godkänt från byggnadsnämnden gällande byggnadslov. Vi har när året tagit slut ännu inte fått ut underlag till minst 3 olika företag för återkommande av offertunderlag.

Styrelsen har även haft en upphandling av nya LED-lampor till gatubelysningen i alla områden. Detta gör vi för att få bättre belysning, minskad elförbrukning och bytet av dessa är planerat till början 2022.

Vi har under året fortsatt haft en god service ifrån Gröna Gården AB / Allt inom trädgård i Tullstorp AB gällande den yttre skötseln i vår förening. Avtalet med Gröna Gården omfattar att sköta de gemensamma ytorna i föreningen såsom gångar, lekplatser, träd och buskage samt halkbekämpning under vinterhalvåret.

Vi har under hösten 2021 hyrt ut lokalerna till Kids-Play som vill att barn ska röra sig och prova på olika sporter. Detta koncept kommer även att fortsätta under våren 2022.

Åtgärder och förändringar under året:

Vi har under året haft tre mindre vattensskador i badrum vilka är åtgärdad och avslutade.

Radonmätning i huskropparna är avklarad och godkänd och detta informerades i infoblad april 2021.

Styrelsen har fortsatt med arbetet för ventilation/köksfläktarna pga underhållskostnaden för dessa har ökat de senaste åren. Vi har tyvärr hamnat lite efter i detta arbetet pga Covid vilket gjort att vi inte har haft möjlighet att se andra föreningars lösningar.

Styrelsen har många underhållsåtgärder att ta hänsyn till i sin planering och för detta arbete har vi stor hjälp av underhållsplanen. *N*

Vi arbetar/tittar på behovet av underhåll under de närmsta 2-3 åren men blickar även framåt över ett 20-40 års perspektiv.

Framöver ligger ett antal stora underhållsåtgärder som måste beaktas i budgetarbetet och avsättningen till underhållsfonden redan idag.

Vi kan se att vi har en god likviditet i föreningen vilket ger oss möjligheter att kunna agera och göra de nödvändiga åtgärder som vi måste hantera löpande.

Ekonomi:

Årsavgifterna höjdes från den 1 januari 2021 med 1 % och uppgick till i genomsnitt 845 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om en 0,5 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2022.

Årsavgifterna för 2022 kommer att uppgå till 849 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 62 986 000 kronor.

Under året har föreningen amorterat 1 006 000 kronor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 146. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 148, varav 95 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelse skett.

Flera av medlemmarna har vid tillfällen under året utnyttjat våra gemensamma lokaler.

Det har varit en del fester i kvarterslokalen.

Aktiviteter så som gymnastik, bordtennis, badminton m.m. i gymnastikhallen och även aktiviteter i biljardrummet. Bastun har använts en hel del under året.

Under året har vår övernattningslägenhet varit uthyrd 34 nätter. *W*

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 805	7 720	7 636	7 595	7 549
Resultat efter avskrivningar	2 467	2 593	1 465	1 166	1 685
Årets resultat	1 595	1 528	271	-70	297
Eget kapital	14 757	13 162	11 634	11 363	11 433
Balansomslutning	79 110	78 392	77 971	78 346	78 789
Soliditet (%)	19	17	15	15	15
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	845	837	834	825	821
Fond för yttre underhåll	3 052	2 553	175	1 283	1 611

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Ingår vatten, värme och renhållning


Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 138 013	2 552 980	1 943 134	1 527 735	13 161 862
Disposition enligt stämmobeslut		498 994	1 028 741	-1 527 735	0
Årets resultat				1 595 404	1 595 404
Belopp vid årets utgång	7 138 013	3 051 974	2 971 875	1 595 404	14 757 266

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 971 875
årets vinst	1 595 404
	4 567 279
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-213 752
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt Stadgar	1 780 000
i ny räkning överföres	3 001 031
	4 567 279

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	7 805 292	7 719 519
Övriga rörelseintäkter	3	435	43 074
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 805 727	7 762 593
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 991 578	-3 830 264
Övriga externa kostnader	5	-464 294	-420 040
Personalkostnader	6	-70 358	-106 195
Avskrivningar		-812 917	-812 917
Summa rörelsekostnader		-5 339 147	-5 169 416
Rörelseresultat		2 466 580	2 593 177
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 314	5 854
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-877 490	-1 071 296
Summa finansiella poster		-871 176	-1 065 442
Resultat efter finansiella poster		1 595 404	1 527 735
Resultat före skatt		1 595 404	1 527 735
Årets resultat		1 595 404	1 527 735

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9, 10	72 423 731	73 236 648
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	0
Pågående ny- till- och ombyggnad	12	94 674	32 938
Summa materiella anläggningstillgångar		72 518 405	73 269 586

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		72 518 905	73 270 086

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	14	6 353 411	4 922 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	217 571	165 734
Summa kortfristiga fordringar		6 570 982	5 088 128

Kassa och bank

Kassa och bank		20 466	33 952
Summa kassa och bank		20 466	33 952
Summa omsättningstillgångar		6 591 448	5 122 080

SUMMA TILLGÅNGAR

79 110 353

78 392 166 *AL*

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 138 013	7 138 013
Fond för yttre underhåll		3 051 974	2 552 980
Summa bundet eget kapital		10 189 987	9 690 993
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 971 875	1 943 134
Årets resultat		1 595 404	1 527 735
Summa fritt eget kapital		4 567 279	3 470 869
Summa eget kapital		14 757 266	13 161 862
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	61 938 000	44 862 000
Summa långfristiga skulder		61 938 000	44 862 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 048 000	19 130 000
Leverantörsskulder		323 135	302 668
Skatteskulder		22 132	28 747
Övriga skulder	17	72 265	32 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	949 555	874 398
Summa kortfristiga skulder		2 415 087	20 368 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 110 353	78 392 166 <i>AL</i>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120-30 år
Markanläggningar	40 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift. Avgiften är det lägsta av ett kronotal per småhus (8 524 kr per lägenhet) eller 0,75 % av taxeringsvärdet för inkomståret.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 45 470 982 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	7 764 516	7 687 968
Överlåtelseavgift	9 519	8 280
Pantförskrivningsavgift	10 457	6 101
Hysesintäkter, övriga objekt ej moms	0	1 200
Påminnelseavgift	540	600
Tvättstugeavgifter	12 960	1 520
Gemensamhetslokal	1 600	2 600
Gästrum / Övernattningsrum	5 700	6 750
Övriga fakturerade kostnader	0	4 500
	7 805 292	7 719 519

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	435	16 787
Ersättning från försäkringsbolag	0	26 287
	435	43 074

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Snörenhållning	-35 256	-2 646
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-198 290	-191 283
Serviceavtal	-121 527	-65 858
Reparationer, bostäder	-467 569	-388 528
Planerat UH bostäder	-213 752	-400 664
Elavgifter för drivkraft och belysning	-82 443	-85 687
Uppvärmning, fjärrvärme	-927 007	-865 770
Vatten	-487 574	-441 743
Sophämtning	-204 507	-182 383
Fastighetsförsäkringar	-95 498	-93 696
Kabel-TV	-225 465	-214 276
Fastighetsskatt	-793 155	-764 655
Justering fastighetsskatt, föreg år	-28 500	-22 515
Städ	-78 019	-79 104
Bevakningskostnader	-33 016	-31 456
	-3 991 578	-3 830 264

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsinventarier	0	-4 348
Förbrukningsmaterial	-2 052	-2 884
Telefon	0	-7 202
Postbefordran	-3 006	-2 532
Revisionsarvoden	-10 450	-10 100
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-183 088	-183 088
Överlåtelseavgift	-9 520	-8 259
Pantförskrivningsavgift	-10 477	-5 671
Konsultarvoden	-12 444	-12 469
Bankkostnader	-5 830	-7 560
Föreningsstämma/styrelsemöte	-11 037	-4 463
Medlemsavgift HSB	-32 500	-32 500
Övriga kostnader	-7 668	-13 508
Kontorsmateriel och trycksaker	-1 346	-1 100
Avtal vicevärdsuppdrag	-174 876	-124 356
	-464 294	-420 040

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode föreningsvalda revisorer	-3 980	-3 825
Arvode vicevärd	0	-29 392
Styrelsearvode	-44 700	-46 705
Löner och arvoden till förtroendevalda	-5 500	-6 250
Arbetsgivaravgifter för arvoden	-16 178	-20 023
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-70 358	-106 195

Not 7 Ränteintäkter

	2021	2020
Ränteintäkter	6 304	5 854
Skattefria ränteintäkter	10	0
	6 314	5 854

Not 8 Räntekostnader

	2021	2020
Räntekostnader på bankkulder	-875 838	-1 071 275
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-112	-21
Övriga finansiella kostnader	-1 540	0
	-877 490	-1 071 296

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	75 963 076	75 963 076
Övriga markanläggningar	1 751 129	1 751 129
Mark	6 914 807	6 914 807
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 629 012	84 629 012
Ingående avskrivningar	-11 392 364	-10 579 447
Årets avskrivningar	-812 917	-812 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 205 281	-11 392 364
Utgående redovisat värde	72 423 731	73 236 648
Taxeringsvärden byggnader	92 416 000	95 616 000
Taxeringsvärden mark	46 740 000	40 565 000
	139 156 000	136 181 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Pantbrev i fastighet	72 469 000	72 469 000
	72 469 000	72 469 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	204 975	204 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 975	204 975
Ingående avskrivningar	-204 975	-204 975
Utgående ackumulerade avskrivningar	-204 975	-204 975
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Pågående ny- till- och ombyggnad

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 938	0
Inköp	61 736	32 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 674	32 938
Utgående redovisat värde	94 674	32 938

Pågående projekt avser miljöhus, projektet är fortfarande i bygglovsstadiet och beräknas vara klart i slutet av 2022.

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	24 231	1 021
Avräkningskonto HSB	6 329 180	4 921 373
	6 353 411	4 922 394

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	98 362	95 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 209	70 236
	217 571	165 734

Not 16 Övriga skulder kreditinstitut

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 1 006 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 57 746 000 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	1 048 000	19 130 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	61 938 000	44 862 000
	62 986 000	63 992 000

Not 17 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	0	-15 286
Lagstadgade sociala avgifter	0	-16 005
Upplupna arvoden	-50 912	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	-15 060	0
Avtalsplacerade betalningar	-6 293	0
	-72 265	-31 291

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

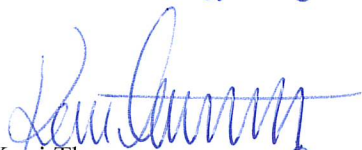
	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-633 817	-630 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-211 360	-138 230
Upplupna räntekostnader	-104 378	-105 673
	-949 555	-874 398

Not Eventualförpliktelser

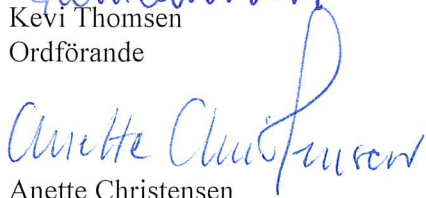
Inga eventualförpliktelser

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona 2022-02-18



Kevi Thomsen
Ordförande



Anette Christensen



Markus Gullstrand



Catarina Svensson

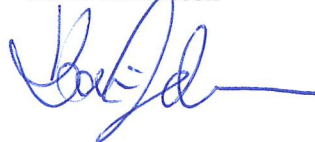
Jonas Bergström



Jonas Ohlsson

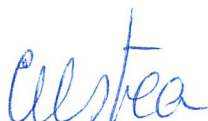


Karin Johansson



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-02



Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anita Andersson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Spelmansgården i Landskrona, org.nr. 716438-4104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spelmansgården i Landskrona för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

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 Spelmansgården i Landskrona för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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.

Landskrona den 02 03 2022

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anita Andersson
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda pantar: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB - där möjligheterna bor