



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2022



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SPELMANSGÅRDEN



STYRELSEN FÖR HSB Brf Spelmansgården

Org. nr: 716438-4104

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 290 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

Föreningens sparande ligger på en måttlig till hög nivå vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov och kostnadsökningar.

	Investeringsbehov 181 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--

Styrelsens kommentarer

Föreningen arbetar med underhållsplaner om 50 år, dessa uppdateras årligen. Föreningens investeringsbehov är lägre än föreningens sparande vilket är positivt.

	Skuldsättning 6744 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	--

Styrelsens kommentarer

Skuldsättningen ligger på en normal nivå.

	Räntekänslighet 7,9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten ligger på en normal nivå.

	Energikostnad 154 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Nyckeltalen baseras på de energikostnader som belastar föreningen ekonomi, för HSB Brf Spelmansgården är det till största delen fjärrvärme och vatten samt el för gemensamma ytor.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Föreningen innehar inte tomträtt.

	Årsavgift 850 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna för 2023 med 3,5 % för att täcka föreningens framtida behov.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Styrelsen för HSB Brf Spelmansgården i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 15 juni 2022.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande (1år)	Kevi Thomsen	2022 (2 år)
Vice ordförande	Jonas Bergström	2022 (2 år)
Sekreterare	Jonas Ohlsson	2021 (2 år)
Vice sekreterare	Catarina Svensson	2022 (2 år)
Ledamot	Markus Gullstrand	2021 (2 år)
Ledamot	Oskar Fäldt	2022 (1 år)
Ledamot	Karin Johansson	2022 (2 år)

Utsedd av HSB Anette Christensen

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna:
Jonas Ohlsson, Markus Gullstrand och Oskar Fäldt.

Styrelsen har hållit 7 (inklusive konstituerande) sammanträden.

Firmatecknare har varit Jonas Ohlsson, Catarina Svensson, Kevi Thomsen, Jonas Bergström, 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 Karin Johansson som ordinarie och Markus Gullstrand som suppleant.

Valberedningen består av Tony Petterson sammankallande, och Christer Månsson samt att vi har en vakant plats.

Vicevärd HSB Landskrona Catarina Jankkila och Stephanie Kristensson.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 43 860 kronor.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen gjorde sin årliga rundvandring i området den 20 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.

2022 var ännu ett år som omvärlden och föreningen har upplevt ett krig i närområdet samt inflation med tillhörande kostnadsökningar. Dessa har påverkat föreningens fortlöpande utgifter och framtida avsättningar till underhåll.

El avtalet som vi har haft sedan 2019 med fast pris 0,49 kr/kwh upphör 2022/12/31 och för 2023/1/1 31/12 kommer vi att få ett rörligt elpris baserat på Nordpool elbörsen.

Under året har vi fortsatt med möjligheten att bygga ett nytt återvinningshus på den nya tilltänkta platsen. Stämman tog beslut på att styrelsen kan gå vidare med detta trots att vi inte har en klar kostnadskalkyl. Offerter var vid årsskiftet ännu inte utskickade men kommer att skickas ut i början på 2023.

Vi har under 2022 haft en vattenskada i ett badrum och kök vilka är åtgärdad och försäkringsärendet är avslutat.

Styrelsen har fortsatt med arbetet för ventilation/köksfläktarna pga underhållskostnaden för dessa har ökat de senaste åren. Vi har kommit fram till att ha ett hus som test hus för att utvärdera om den nya tilltänkta FTX anläggningen är något som vi vill gå vidare med.

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.

Under våren 2022 fortsatte vi med uthyrning av lokalerna till Kids-Play som vill att barn ska röra sig och prova på olika sporter.

Åtgärder och förändringar under året:

Utbytet av nya LED-lampor gatubelysningen i alla områden är klar. Vi har fortsatt med att byta ut LED belysning i skyddsrum och källare lokalen samt även gjort klart med elfirma för att byta ut övriga armaturer i aktivitetslokalen och festlokal till LED. Detta gör vi för att få bättre belysning men även minskad elförbrukning. Samtidigt som dessa byts ut kommer vi att ha en uppfräschning av lokalerna med ommålning.

I november 2022 har styrelsen även tagit beslut på att uppdatera föreningens gemensamma utrymmen med digitala dörrlås system (Axema) istället för nycklar. Med detta koncept kan medlemmarna boka alla faciliteter genom bokningstavla eller på dator/telefon.

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



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 2022 med 0,5 % och uppgick till i genomsnitt 850 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om en 3,5 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2023. Med denna avgiftshöjning kommer vi att gå minus med ca 250 000 kr men vi gör det för vi inte vet i dagsläget vilken kostnad el och kommande ränta på omskrivning av banklån i april 2023 slutar på under första halvåret.

Vilket kan innebära att vi får korrigera avgiften vid halvårsskiftet.

Årsavgifterna för 2023 kommer att uppgå till 879 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 61 938 000 kronor.

Under året har föreningen amorterat 1 048 000 kronor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 148. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 145, varav 96 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser 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 del under året.

Under året har vår övernattningslägenhet varit uthyrd 101 nätter.



Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 858	7 805	7 720	7 636	7 595
Resultat efter avskrivningar	2 254	2 467	2 593	1 465	1 166
Årets resultat	1 456	1 595	1 528	271	-70
Eget kapital	16 213	14 757	13 162	11 634	11 363
Balansomslutning	79 442	79 110	78 392	77 971	78 346
Soliditet (%)	20	19	17	15	15
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	850	845	837	834	825
Fond för yttre underhåll	4 618	3 052	2 553	175	1 283

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	3 051 974	2 971 875	1 595 404	14 757 266
Disposition enligt stämmobeslut		1 566 248	29 156	-1 595 404	0
Årets resultat				1 456 035	1 456 035
Belopp vid årets utgång	7 138 013	4 618 222	3 001 031	1 456 035	16 213 301

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 001 031
årets vinst	1 456 035
	4 457 066

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-395 256
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt Stadgar	1 780 000
i ny räkning överföres	3 072 322
	4 457 066

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



Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	7 858 266	7 805 292
Övriga rörelseintäkter		-20	435
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 858 246	7 805 727
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 243 160	-3 991 578
Övriga externa kostnader	4	-479 666	-464 294
Personalkostnader	5	-68 130	-70 358
Avskrivningar		-812 917	-812 917
Summa rörelsekostnader		-5 603 873	-5 339 147
Rörelseresultat		2 254 373	2 466 580
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	41 468	6 314
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-839 806	-877 490
Summa finansiella poster		-798 338	-871 176
Resultat efter finansiella poster		1 456 035	1 595 404
Resultat före skatt		1 456 035	1 595 404
Årets resultat		1 456 035	1 595 404



Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8, 9	71 610 814	72 423 731
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	0	0
Pågående ny- till- och ombyggnad	11	124 530	94 674
Summa materiella anläggningstillgångar		71 735 344	72 518 405

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		71 735 844	72 518 905

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	13	4 475 106	6 353 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	211 371	217 571
Summa kortfristiga fordringar		4 686 477	6 570 982

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	15	3 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank		19 241	20 466
Summa kassa och bank		19 241	20 466
Summa omsättningstillgångar		7 705 718	6 591 448

SUMMA TILLGÅNGAR

79 441 562

79 110 353

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 138 013

7 138 013

Fond för yttre underhåll

4 618 222

3 051 974

Summa bundet eget kapital

11 756 235

10 189 987

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 001 031

2 971 875

Årets resultat

1 456 035

1 595 404

Summa fritt eget kapital

4 457 066

4 567 279

Summa eget kapital

16 213 301

14 757 266

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

16

39 575 000

61 938 000

Summa långfristiga skulder

39 575 000

61 938 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

16

22 363 000

1 048 000

Leverantörsskulder

278 004

323 135

Skatteskulder

72 007

22 132

Övriga skulder

17

35 144

72 265

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

905 106

949 555

Summa kortfristiga skulder

23 653 261

2 415 087

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

79 441 562

79 110 353



Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

1 456 035

1 595 404

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

812 917

812 917

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 268 952

2 408 321

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 384

-75 046

Förändring av leverantörsskulder

-45 131

20 467

Förändring av kortfristiga skulder

-31 695

108 315

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 188 742

2 462 057

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-29 856

-61 736

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-29 856

-61 736

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-1 048 000

-1 006 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 048 000

-1 006 000

Årets kassaflöde

1 110 886

1 394 321

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

6 349 646

4 955 325

Likvida medel vid årets slut

7 460 532

6 349 646

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 (8 874 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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	7 803 660	7 764 516
Överlåtelseavgift	12 080	9 519
Pantförskrivningsavgift	8 176	10 457
Påminnelseavgift	300	540
Tvättstugeavgifter	13 700	12 960
Gemensamhetslokal	5 200	1 600
Gästrum / Övernattningsrum	15 150	5 700
	7 858 266	7 805 292

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Snörenhållning	-30 269	-35 256
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-206 895	-198 290
Serviceavtal	-111 762	-121 527
Reparationer, bostäder	-524 199	-467 569
Planerat UH bostäder	-395 256	-213 752
Elavgifter för drivkraft och belysning	-83 483	-82 443
Uppvärmning, fjärrvärme	-882 809	-927 007
Vatten	-451 543	-487 574
Sophämtning	-223 835	-204 507
Fastighetsförsäkringar	-98 362	-95 498
Kabel-TV	-233 204	-225 465
Fastighetsskatt	-843 030	-793 155
Justering fastighetsskatt, föreg år	-16 625	-28 500
Städ	-89 392	-78 019
Bevakningskostnader	-35 726	-33 016
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	-3 938	0
Fastighetsskötsel, Extradebiteringar	-12 832	0
	-4 243 160	-3 991 578

JP

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	-1 495	0
Förbrukningsmaterial	-487	-2 052
Postbefordran	-3 336	-3 006
Revisionsarvoden	-10 625	-10 450
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-187 972	-183 088
Överlåtelseavgift	-11 970	-9 520
Pantförskrivningsavgift	-7 720	-10 477
Konsultarvoden	-16 332	-12 444
Bankkostnader	-5 270	-5 830
Föreningsstämma/styrelsemöte	-14 439	-11 037
Medlemsavgift HSB	-32 500	-32 500
Övriga kostnader	-906	-7 668
Kontorsmateriel och trycksaker	0	-1 346
Avtal vicevärdsupdrag	-179 553	-174 876
Övriga förvaltningskostnader	-2 625	0
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	-4 436	0
	-479 666	-464 294

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode föreningsvalda revisorer	-4 060	-3 980
Styrelsearvode	-43 860	-44 700
Löner och arvoden till förtroendevalda	-4 750	-5 500
Arbetsgivaravgifter för arvoden	-15 460	-16 178
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-68 130	-70 358

Not 6 Ränteintäkter

	2022	2021
Ränteintäkter	4 590	6 304
Skattefria ränteintäkter	40	10
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	36 838	0
	41 468	6 314

Not 7 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader på bankkulder	-839 806	-875 838
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	-112
Övriga finansiella kostnader	0	-1 540
	-839 806	-877 490

CAF

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-12 205 281	-11 392 364
Årets avskrivningar	-812 917	-812 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 018 198	-12 205 281
Utgående redovisat värde	71 610 814	72 423 731
Taxeringsvärden byggnader	92 416 000	92 416 000
Taxeringsvärden mark	46 740 000	46 740 000
	139 156 000	139 156 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastighet	72 469 000	72 469 000
	72 469 000	72 469 000

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
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 11 Pågående ny- till- och ombyggnad

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 674	32 938
Inköp	29 856	61 736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 530	94 674
Utgående redovisat värde	124 530	94 674

Pågående projekt avser miljöhus, projektet är fortfarande i bygglovsstadiet.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	32 607	24 231
Avräkningskonto HSB	4 441 291	6 329 180
Fordringar Hyror och avgifter	1 208	0
	4 475 106	6 353 411

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkring	104 600	98 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 549	119 209
Upplupna ränteintäkter	29 222	0
	211 371	217 571

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Bunden placering HSB Landskrona:
belopp 2 000 000 kr, bindningstid 12 mån, ränta 2,11 %
belopp 1 000 000 kr, bindningstid 6 mån, ränta 2,50 %



Not 16 Övriga skulder kreditinstitut

22 363 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 1 048 000 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 56 698 000 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	22 363 000	1 048 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	39 575 000	61 938 000
	61 938 000	62 986 000

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	-13 158	0
Lagstadgade sociala avgifter	-13 554	0
Upplupna arvoden	-2 000	-50 912
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	-628	-15 060
Avtalsplacerade betalningar	-5 804	-6 293
	-35 144	-72 265

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-648 161	-633 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-153 864	-211 360
Upplupna räntekostnader	-103 081	-104 378
	-905 106	-949 555

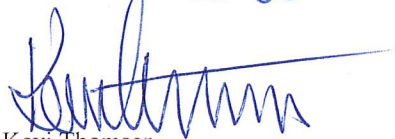
OR

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 2023-03-05



Kevi Thomsen
Ordförande



Jonas Bergström

Anette Christensen



Jonas Ohlsson



Markus Gullstrand



Karin Johansson



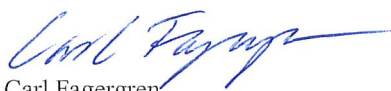
Catarina Svensson



Oskar Fäldt

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-08



Carl Fagergren
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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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. Revisoremas 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument.

Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Spelmansgården i Landskrona för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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.

Landskrona den 8/3-2023



Carl Fagergren
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 notförförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförförteckningen 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 panter: 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