

Styrelsen för HSB Brf Spelmansgården i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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.

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 22 juni 2020.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Kevi Thomsen	2020 (2 år)
Vice ordförande	Jörgen Torstensson	2019 (2 år)
Sekreterare	Jonas Ohlsson	2019 (2 år)
Vice sekreterare	Catarina Svensson	2020 (2 år)
Ledamot	Markus Gullstrand	2019 (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:
Jörgen Thorstensson, Jonas Ohlsson och Markus Gullstrand.

Styrelsen har hållit 8 (inklusive konstituerande) sammanträden.

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

Revisorer har varit Anita Andersson med Eva Spiewak som 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 Aqba Ar-Rawi, sammankallande, Tony Petterson samt och Christer Månsson.

Vicevärd har fram till 1 april varit Roger Blomberg och från 1 april HSB Landskrona Bengt Persson och Stephanie Kristensson.

Vicevärdsarvodet har under året uppgått till 29 392 kronor.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 46 705 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.

Föreningsstämma var 2020 genom poströstning, deltagande var likvärdigt som vid en fysisk stämma.

Styrelsen har på föreningsstämman 2020 kompletterats till 7 ledamöter efter 2019 års vakans. Detta var en punkt som styrelsen hade uppe 2019 för att säkerställa att framtida projekt inte blir stoppade pga en ledamot hastigt måste avsluta sitt uppdrag.

Vi har under året bytt ut vicevärd till extern vicevärdstjänst. Vi hade i januari möte med 4 olika aktörer och valde sedan att gå vidare med HSB Landskrona. HSB Landskrona var vid upphandlingen de som kunde tillmötesgå föreningen bäst.

Slutbesiktning av målningen är klar och utfördes under november på våra bostadsrätter. Styrelsen tackar samtidigt Charlotte Jacobsson för hennes engagemang i detta.

Under 2019 påbörjade vi möjligheten att bygga ett återvinningshus på befintlig plats. Platsen som vi hade sett ut har fallit bort pga att det är prickad mark och ska helst inte byggas på. Vi har informerat medlemmarna om vår nya tilltänkta plats i infoblad. Samt att vi i november 2020 skickat in anmälan av byggnadslov. Information gällande återvinningsstationen kommer att gå ut till medlemmarna när det finns ett konkret förslag att presentera.

2020 var ett år som föreningen har påverkats av Covid 19, detta har medfört att vicevärden endast varit tillgänglig på telefon expeditionstid. Vi har även stängt ner aktivitetslokalerna 2 gånger efter rekommendation från Region Skåne.

Vi har under året fortsatt haft en mycket 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.

Åtgärder och förändringar under året:

Vi har under året haft en vattenskada i ett badrum denna är åtgärdad och kommer att slut besiktas kommande år 2021.

Miljöförvaltningen har informerat oss att vi saknar Radonmätning i huskropparna, detta har utförts från okt nov 2020. Resultatet av denna kommer att informeras under 2021.

Styrelsen har påbörjat arbetet för ventilation/köksfläktarna pga underhållskostnaden för dessa har ökat de senaste åren.

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-års perspektiv.

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

Vi kan också se att vi har en mycket 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 2020 med 1 % och uppgick till i genomsnitt 837 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om en 1,0 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2021.

Årsavgifterna för 2021 kommer att uppgå till 845 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 63 992 000 kronor.

Under året har föreningen amorterat 795 000 kronor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 143. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 146, varav 95 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Många av våra medlemmar har under året utnyttjat våra gemensamma lokaler.

Det har varit 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 46 nätter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 720	7 636	7 595	7 549	7 499
Resultat efter avskrivningar	2 593	1 465	1 166	1 685	2 806
Årets resultat	1 528	271	-70	297	1 246
Eget kapital	13 162	11 634	11 363	11 433	11 136
Balansomslutning	78 392	77 971	78 346	78 789	79 237
Soliditet (%)	17	15	15	15	14
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	837	834	825	821	817
Fond för yttre underhåll	2 553	175	1 283	1 611	719

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	174 986	4 050 376	270 752	11 634 127
Disposition enligt stämmobeslut		2 377 994	-2 107 242	-270 752	0
Årets resultat				1 527 735	1 527 735
Belopp vid årets utgång	7 138 013	2 552 980	1 943 134	1 527 735	13 161 862

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 943 134
årets vinst	1 527 735
	3 470 869
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-1 409 006
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt Stadgar	1 908 000
i ny räkning överföres	2 971 875
	3 470 869

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	7 719 519	7 635 706
Övriga rörelseintäkter	3	43 074	28 263
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 762 593	7 663 969
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 830 264	-4 936 738
Övriga externa kostnader	5	-420 040	-287 080
Personalkostnader	6	-106 195	-162 651
Avskrivningar		-812 917	-812 918
Summa rörelsekostnader		-5 169 416	-6 199 387
Rörelseresultat		2 593 177	1 464 582
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 854	6 756
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 071 296	-1 200 586
Summa finansiella poster		-1 065 442	-1 193 830
Resultat efter finansiella poster		1 527 735	270 752
Resultat före skatt		1 527 735	270 752
Årets resultat		1 527 735	270 752

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	73 236 648	74 049 565
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	0
Pågående ny- till- och ombyggnad	12	32 938	0
Summa materiella anläggningstillgångar		73 269 586	74 049 565
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		73 270 086	74 050 065
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	14	4 922 394	3 687 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	165 734	184 414
Summa kortfristiga fordringar		5 088 128	3 872 270
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		33 952	48 676
Summa kassa och bank		33 952	48 676
Summa omsättningstillgångar		5 122 080	3 920 946
SUMMA TILLGÅNGAR		78 392 166	77 971 011

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 138 013	7 138 013
Fond för yttre underhåll		2 552 980	174 986
Summa bundet eget kapital		9 690 993	7 312 999
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 943 134	4 050 376
Årets resultat		1 527 735	270 752
Summa fritt eget kapital		3 470 869	4 321 128
Summa eget kapital		13 161 862	11 634 127
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	44 862 000	40 095 000
Summa långfristiga skulder		44 862 000	40 095 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	19 130 000	24 692 000
Leverantörsskulder		302 668	585 730
Skatteskulder		28 747	55 955
Övriga skulder	17	32 491	30 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	874 398	877 262
Summa kortfristiga skulder		20 368 304	26 241 884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 392 166	77 971 011

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 krontal per småhus (8 349 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 21,4% 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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	7 687 968	7 611 624
Överlåtelseavgift	8 280	4 677
Pantförskrivningsavgift	6 101	8 805
Hysesintäkter, övriga objekt ej moms	1 200	2 400
Påminnelseavgift	600	750
Tvättstugeavgifter	1 520	1 900
Gemensamhetslokal	2 600	1 100
Gästrum / Övernattningsrum	6 750	4 350
Övriga fakturerade kostnader	4 500	100
	7 719 519	7 635 706

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	16 787	18 468
Ersättning från försäkringsbolag	26 287	9 795
	43 074	28 263

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Snörenhållning	-2 646	-13 109
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-191 283	-185 713
Serviceavtal	-65 858	-121 095
Reparationer, bostäder	-388 528	-535 522
Planerat UH bostäder	-400 664	-1 409 006
Elavgifter för drivkraft och belysning	-85 687	-84 635
Uppvärmning, fjärrvärme	-865 770	-863 906
Vatten	-441 743	-414 108
Sophämtning	-182 383	-173 002
Fastighetsförsäkringar	-93 696	-87 567
Kabel-TV	-214 276	-205 608
Fastighetsskatt	-764 655	-742 140
Justering fastighetsskatt, föreg år	-22 515	0
Städ	-79 104	-71 687
Bevakningskostnader	-31 456	-29 640
	-3 830 264	-4 936 738

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	-4 348	0
Förbrukningsmaterial	-2 884	-4 027
Telefon	-7 202	-10 694
Postbefordran	-2 532	-3 659
Revisionsarvoden	-10 100	-11 028
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-183 088	-178 864
Överlåtelseavgift	-8 259	-6 926
Pantförskrivningsavgift	-5 671	-10 230
Konsultarvoden	-12 469	0
Bankkostnader	-7 560	-5 450
Föreningsstämma/styrelsemöte	-4 463	-18 236
Medlemsavgift HSB	-32 500	-32 500
Övriga kostnader	-13 508	-5 466
Kontorsmateriel och trycksaker	-1 100	0
Avtal vicevårdsuppdrag	-124 356	0
	-420 040	-287 080

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode föreningsvalda revisorer	-3 825	-3 825
Arvode vicevärd	-29 392	-88 176
Styrelsearvode	-46 705	-44 375
Löner och arvoden till förtroendevalda	-6 250	0
Arbetsgivaravgifter för arvoden	-20 023	-26 275
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-106 195	-162 651

Not 7 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter	5 854	6 756
	5 854	6 756

Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på bankkulder	-1 071 275	-1 200 586
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-21	0
	-1 071 296	-1 200 586

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-10 579 447	-9 766 529
Årets avskrivningar	-812 917	-812 918
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 392 364	-10 579 447
Utgående redovisat värde	73 236 648	74 049 565
Taxeringsvärden byggnader	95 616 000	95 616 000
Taxeringsvärden mark	40 565 000	40 565 000
	136 181 000	136 181 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastighet	72 469 000	72 469 000
	72 469 000	72 469 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	32 938	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 938	0
Utgående redovisat värde	32 938	0

Pågående projekt avser miljöhus, projektet är fortfarande i bygglovsstadiet och beräknas vara klart under 2021.

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 021	1 016
Avräkningskonto HSB	4 921 373	3 686 840
	4 922 394	3 687 856

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	95 498	93 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 236	90 718
	165 734	184 414

Not 16 Övriga skulder kreditinstitut

19 130 000 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 795 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 59 592 000 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	19 130 000	24 692 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	44 862 000	40 095 000
	63 992 000	64 787 000

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	-15 286	-16 249
Lagstadgade sociala avgifter	-16 005	-14 688
	-31 291	-30 937

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-630 495	-599 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-138 230	-136 348
Upplupna räntekostnader	-105 673	-141 224
	-874 398	-877 262

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 2021-

Kevi Thomsen
Ordförande

Jonas Bergström

Anette Christensen

Jonas Ohlsson

Jörgen Torstensson

Markus Gullstrand

Karin Johansson

Catarina Svensson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anita Andersson
Föreningsvald revisor