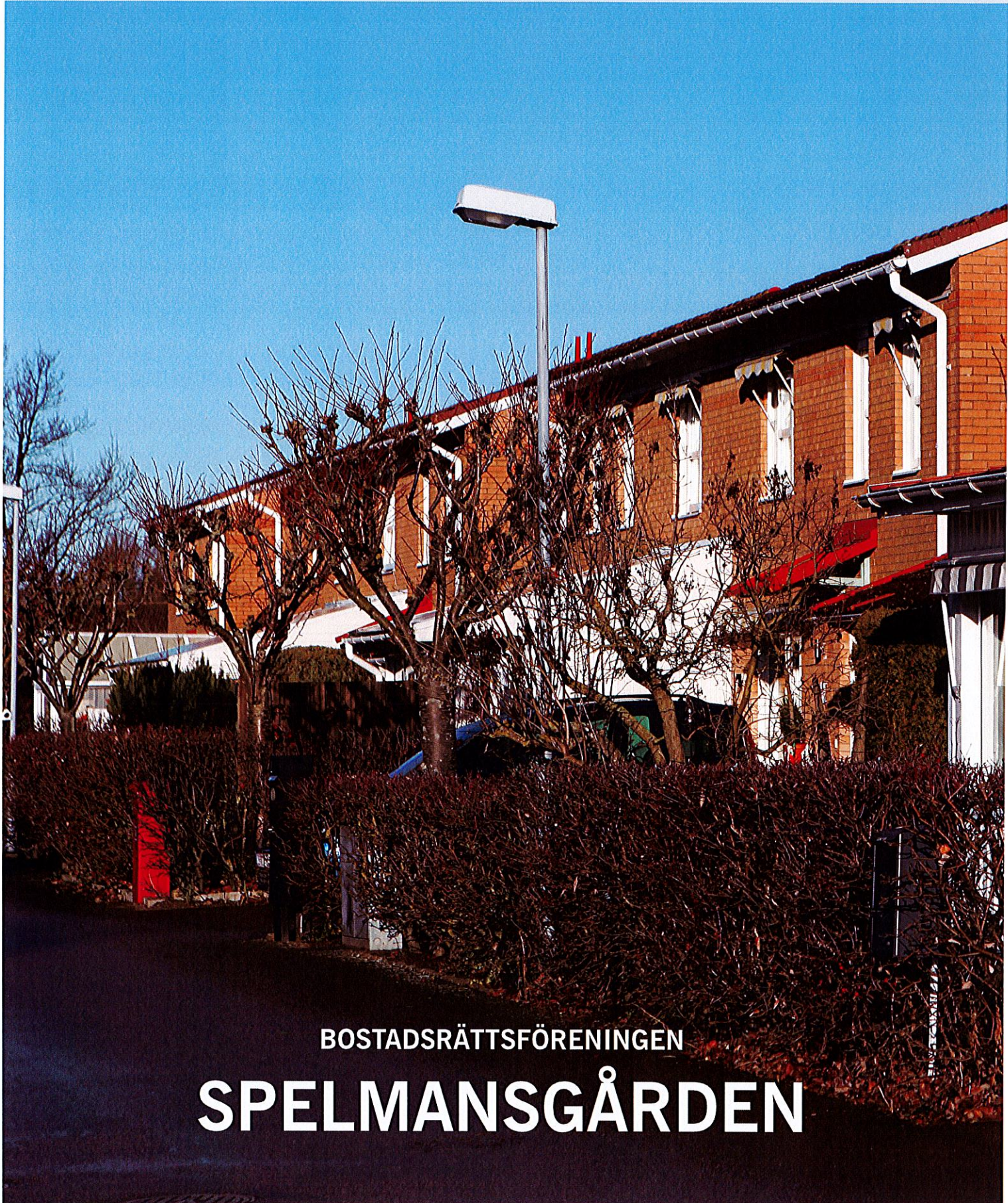




HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

A photograph of a two-story brick apartment building with white window frames and red awnings. Bare trees and a tall street lamp are in the foreground, and a dense hedge runs along the bottom. The sky is clear blue.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SPELMANSGÅRDEN

Styrelsen för HSB Brf Spelmansgården i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 21 maj 2019.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Kevi Thomsen	2018 (2 år)
Vice ordförande	Jörgen Torstensson	2019 (2 år)
Sekreterare	Jonas Ohlsson	2019 (2 år)
Vice sekreterare	Charlotte Jakobsson	2018 (2 år)
Ledamot	Markus Gullstrand	2019 (2 år)
Ledamot	Jonas Bergström	2018 (2 år)
Ledamot	Vakant	

Utsedd av HSB Anette Christensen

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna:
Kevi Thomsen, Charlotte Jakobsson och Jonas Bergström.

Styrelsen har hållit 8 (inklusive konstituerande) sammanträden.

Firmatecknare har varit Jonas Ohlsson, Kevi Thomsen, Jörgen Torstensson och Roger Blomberg, 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 Jörgen Torstensson som suppleant. 

Valberedningen består av Karin Johansson, sammankallande, samt Aqba Ar-Rawi och Krister Månsson.

Vicevärd har under året varit Roger Blomberg.

Vicevärdsarvodet har under året uppgått till 88 176 kronor.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 44 375 kronor.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stämman har vid 2 olika föreningsstämmor 19 juni 2018 och 21 maj 2019 antagit Stadgar 2011 vers.5

Styrelsen gjorde sin årliga rundvandring i området den 3 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.

Styrelsen har på föreningsstämman fått medlemmarna att godkänna en ökning av antalet styrelsemedlemmar från 6 till 7. Tyvärr har valberedningen inte lyckats att få någon medlem att bli delaktig i styrelse.

Vi avslutade målning av trä m.m. under 2019 på våra bostadsrätter. Detta var den sista etappen av tre års period med ett område per år.

Under 2019 har vi undersökt möjligheten att bygga ett återvinningshus på samma plats där vi har sopstation idag. Detta har fortgått under året men har prioriterats lägre på grund av andra aktiviteter.

Information kommer att skickas ut så fort det finns ett konkret förslag att presentera.

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 avslutat målning av i stort sett allt yttre trä och plåt på våra bostadsrätter i området kavaljersgården.

Vi har i december även bytt ut gungorna på Kavaljersgården till nya.

Styrelsen har även börjat att titta på ventilation/köksfläktarna för vi ser att underhållskostnaden för dessa har ökat de sista 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 2019 med 0,5 % och uppgick till i genomsnitt 834 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om en 1,0 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2020.

Årsavgifterna för 2020 kommer att uppgå till 842 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 64 787 000 kronor.

Under året har föreningen amorterat 710 000 kronor.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 144. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 143, 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 utnyttjats 35 nätter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 636	7 595	7 549	7 499	7 462
Resultat efter avskrivningar	1 465	1 166	1 685	2 806	2 356
Årets resultat	271	-70	297	1 246	502
Eget kapital	11 634	11 363	11 433	11 136	9 890
Balansomslutning	77 971	78 346	78 789	79 237	78 556
Soliditet (%)	15	15	15	14	13
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	834	825	821	817	812
Fond för yttre underhåll	175	1 283	1 611	719	506

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	1 282 757	3 012 217	-69 612	11 363 375
Disposition					
enligt stämmobeslut		-1 107 771	1 038 159	69 612	0
Årets resultat				270 752	270 752
Belopp vid årets utgång	7 138 013	174 986	4 050 376	270 752	11 634 127

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 050 376
årets vinst	270 752
	4 321 128
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	2 000 000
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-1 409 006
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 787 000
i ny räkning överföres	1 943 134
	4 321 128

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

du

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	7 635 706	7 594 581
Övriga rörelseintäkter	3	28 263	34 055
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 663 969	7 628 636
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 936 738	-5 170 316
Övriga externa kostnader	5	-287 080	-305 464
Personalkostnader	6	-162 651	-174 008
Avskrivningar		-812 918	-812 917
Summa rörelsekostnader		-6 199 387	-6 462 705
Rörelseresultat		1 464 582	1 165 931
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 756	6 083
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 200 586	-1 241 626
Summa finansiella poster		-1 193 830	-1 235 543
Resultat efter finansiella poster		270 752	-69 612
Resultat före skatt		270 752	-69 612
Årets resultat		270 752	-69 612

AM

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	74 049 565	74 862 483
Summa materiella anläggningstillgångar		74 049 565	74 862 483
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		74 050 065	74 862 983
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 476
Övriga fordringar	11	3 687 856	3 121 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	184 414	308 398
Summa kortfristiga fordringar		3 872 270	3 432 906
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		48 676	50 323
Summa kassa och bank		48 676	50 323
Summa omsättningstillgångar		3 920 946	3 483 229
SUMMA TILLGÅNGAR		77 971 011	78 346 212

DU

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 138 013	7 138 013
Fond för yttre underhåll		174 986	1 282 757
Summa bundet eget kapital		7 312 999	8 420 770
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 050 376	3 012 217
Årets resultat		270 752	-69 612
Summa fritt eget kapital		4 321 128	2 942 605
Summa eget kapital		11 634 127	11 363 375
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	40 095 000	64 814 500
Summa långfristiga skulder		40 095 000	64 814 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	24 692 000	682 500
Leverantörsskulder		585 730	417 096
Skatteskulder		55 955	64 936
Övriga skulder	14	30 937	42 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	877 262	961 177
Summa kortfristiga skulder		26 241 884	2 168 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 971 011	78 346 212

du

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 (8 049 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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	7 611 624	7 574 016
Överlåtelseavgift	4 677	9 104
Pantförskrivningsavgift	8 805	8 610
Hysesintäkter, övriga objekt ej moms	2 400	2 400
Påminnelseavgift	750	451
Tvättstugeavgifter	1 900	0
Gemensamhetslokal	1 100	0
Gästrum / Övernattningsrum	4 350	0
Övriga fakturerade kostnader	100	0
	7 635 706	7 594 581

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	18 468	34 052
Öresavrundning	0	3
Ersättning från försäkringsbolag	9 795	0
	28 263	34 055

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Snörenhållning	-13 109	-36 558
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-185 713	-183 332
Serviceavtal	-121 095	-141 475
Reparationer, bostäder	-535 522	-224 370
Planerat UH bostäder	-1 409 006	-1 894 771
Elavgifter för drivkraft och belysning	-84 635	-82 814
Uppvärmning, fjärrvärme	-863 906	-869 427
Vatten	-414 108	-374 141
Sophämtning	-173 002	-169 389
Fastighetsförsäkringar	-87 567	-85 017
Kabel-TV	-205 608	-200 990
Fastighetsskatt	-742 140	-742 140
Justering fastighetsskatt, föreg år	0	13 832
Städ	-71 687	-85 965
Reparation av markytor	0	-63 554
Bevakningskostnader	-29 640	-30 205
	-4 936 738	-5 170 316

OK

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	0	-581
Förbrukningsmaterial	-4 027	-3 521
Telefon	-10 694	-3 801
Datakommunikation	0	-2 333
Postbefordran	-3 659	-4 278
Revisionsarvoden	-11 028	-7 310
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-178 864	-173 400
Överlåtelseavgift	-6 926	-10 170
Pantförskrivningsavgift	-10 230	-8 183
Konsultarvoden	0	-9 994
Bankkostnader	-5 450	-4 865
Föreningsstämma/styrelsemöte	-18 236	-20 338
Medlemsavgift HSB	-32 500	-32 500
Övriga kostnader	-5 466	-20 176
Kontorsmateriel och trycksaker	0	-4 014
	-287 080	-305 464

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode föreningsvalda revisorer	-3 825	-3 825
Arvode vicevärd	-88 176	-88 176
Styrelsearvode	-44 375	-50 710
Övriga personalkostnader	0	-313
Arbetsgivaravgifter för arvoden	-26 275	-30 984
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-162 651	-174 008

Not 7 Ränteintäkter

	2019	2018
Ränteintäkter	6 756	6 083
	6 756	6 083

Not 8 Räntekostnader

	2019	2018
Räntekostnader på bankkulder	-1 200 586	-1 241 626
	-1 200 586	-1 241 626

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-9 766 529	-8 953 612
Årets avskrivningar	-812 918	-812 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 579 447	-9 766 529
Utgående redovisat värde	74 049 565	74 862 483
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 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattkonto	1 016	105 154
Avräkningskonto HSB	3 686 840	3 015 878
	3 687 856	3 121 032

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	93 696	87 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 718	220 831
	184 414	308 398

DM

Not 13 Övriga skulder kreditinstitut

24 692 000 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 710 000 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 61 237 000 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	24 692 000	682 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	40 095 000	64 814 500
	64 787 000	65 497 000

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	-16 249	-18 152
Lagstadgade sociala avgifter	-14 688	-17 386
Övriga fonder/avsättningar	0	-2 640
Upplupna arvoden	0	-3 825
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	-625
	-30 937	-42 628

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-599 690	-543 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-136 348	-275 064
Upplupna räntekostnader	-141 224	-142 802
	-877 262	-961 177

Qu

Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

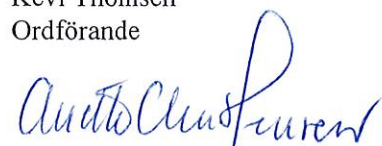
Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Pantbrev i fastighet	72 469 000	72 469 000
	72 469 000	72 469 000

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 2020-03-19


Kevi Thomsen
Ordförande


Anette Christensen


Jonas Ohlsson


Markus Gullstrand


Jonas Bergström


Charlotte Jakobsson


Jörgen Torstensson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-06


Dragan Mitic
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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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. Revisornas 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. 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 06 104 - 2020



Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anita Andersson
Av föreningen vald revisor

[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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 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. Tacks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorena yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt förslaget 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