



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
MUSKÖTEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Musköten i Malmö.
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen 12 februari 2020 kl.19.00.

Lokal: Kirsebergs Fritids- & Kulturhus, Kronetorpsgatan 1 Malmö.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Inkomna motioner
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande
26. Övriga frågor

A

BR

RB

19
FM



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Musköten i Malmö organisationsnummer 746000-5403

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31, föreningens 68:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1950-1952 på fastigheten Musköten 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vattenverksvägen 48A-52B, Musketörgatan 2-4C samt Norra Bulltoftavägen 67A-73B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). I fastigheten finns 155 bostäder och en lokal med hyresrätt. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rum och kök	Antal	Yta m ²
2	132	
3	23	
Lokaler, hyresrätt	1	91
Parkeringsplatser	24	

Total lägenhetsyta 9263 kvm. Total lokalyta 142 kvm. Lägenheternas medelyta 59,8 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Takrenovering 2008-2009, modernisering av värmecentralen 2009, relining 2014-2015, brandsäkring av källargångar 2018, fasadrenovering 2018-2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 februari 2019. Närvarande var 51 röstberättigade medlemmar varav 10 fullmakter.

[Handwritten signature]

1 A

RB

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

**Styrelsen under verksamhetsåret**

	2018-09-01 till 2019-02-06	2019-02-07 till 2019-08-31
Ordförande	Margareta Schöld	Margareta Schöld
Vice ordförande	Almut Peters	Almut Peters
Sekreterare	Elisabeth Möne	Elisabeth Möne
Studieorganisatör	Rebecka Bengtsson	Rebecka Bengtsson
Ledamot, Fritidsorg.	Margaretha Persson	Björn Rymark
Utsedd av HSB	Jonathan Grahndin	Jonathan Grahndin
Suppleant	Anne Dahlin	Susanna Thulin
Suppleant	Johan Chandorkar	Otto Christensen
Suppleant	Susanna Thulin	Jytte Bonde

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Margareta Schöld och Elisabeth Möne, samt suppleanterna. Styrelsen har under verksamhetsåret 2018/2019 hållit 13 sammanträden samt 1 konstituerande möte och utöver dessa ett antal arbetsmöten.

Firmatecknare två i förening

Margareta Schöld, Almut Peters, Elisabeth Möne och Rebecka Bengtsson.

Revisorer

Till föreningens revisorer valdes Lena Hansson och Marita Sandström, och till revisorssuppleant Maria Carlsson, samt valdes BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Till valberedning valdes Christina Sjöberg, sammankallande, Berit Holtz och Marie-Louise Svärd.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Till föreningens representanter på HSB Fullmäktige utsåg styrelsen Margareta Schöld och Rebecka Bengtsson.

Vicevärd

Vi har ett avtal med Sekant om en förvaltare med 10 timmar/vecka. För närvarande Terese Jönsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Fasadrenovering av samtliga fem fastigheter med start augusti 2018 avslutades augusti 2019. Samtidigt byttes plåttaken på samtliga balkonger, vidare utfördes plåtarbete vid samtliga entréer och cykelställ, som också målades. Vidare renoverades och målades samtliga husgrunder, och fuktskyddande betongplattor monterades. Fuktskador i Musketörgatans 4 C:s källare åtgärdades.

R/6

AB

A

BR

198



Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2018-11-10. Vid besiktningen upptäcktes fukt i den lilla värmecentralen i Norra Bulltoftavägen 71 A, som åtgärdades därefter.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: gamla hissar ska bytas efter behov, kontinuerligt under de närmaste åren. Ett arbete mot energibesparande åtgärder har inletts. Byte mot energieffektivare armaturer diskuteras och det undersöks om föreningen har möjlighet och nytta av att installera solpaneler. Planerade åtgärder ska finansieras med löpande medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 948 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 57 923 764 kr. Under året har föreningen amorterat 1 100 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 52 år.

Styrelsen planerar för en stor extra amortering i december 2019, när fasadrenoveringen mm definitivt är avslutad.

Väsentliga avtal

Sedan länge har föreningen avtal med Sekant vad gäller trädgårds- och fastighetsskötsel, samt förvaltare. Vidare har föreningen avtal med KONE Hiss, och med Ariston (tillsyn av värmecentral). ComHem levererar kabel-tv och sedan sommaren 2019 har vi gemensamt bredband från leverantören Bredband 2. FireSafe serverar och underhåller våra brandtekniska installationer.

Medlemsinformation

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 176 medlemmar (175 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Sedan föregående stämma har medlemmarna i styrelsen gått på följande utbildningar; Ordförandekurs (1 ledamot), Ekonomi för icke-ekonomer (2 ledamöter), Underhållsplan-online (3 ledamöter), Ny i styrelsen (1 ledamot) och Solceller och laddstolpar (4 ledamöter).

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Pek

RB

A

BR

we
421
B

**5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	9 007	8 847	8 671	8 472	8 577
Rörelsens kostnader	-7 100	-6 917	-7 019	-7 815	-7 261
Finansiella poster, netto	-830	-816	-985	-1 301	-1 505
Årets resultat	1 097	1 121	1 536	-607	-189
Likvida medel & fin. placeringar	5 348	5 569	3 999	2 013	4 401
Skulder till kreditinstitut	57 924	51 156	52 776	54 285	56 904
Fond för yttre underhåll	6 558	6 364	6 046	5 550	5 225
Balansomslutning	69 040	61 652	61 590	61 835	64 753
Fastighetens taxeringsvärde	120 031	87 705	87 705	87 705	76 610
Soliditet %	14%	14%	12%	10%	10%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	93	90	107	140	163
Låneskuld kr/kvm	6 253	5 523	5 697	5 860	6 143
Avgift kr/kvm	948	929	911	890	861

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	272 668	0	6 363 607	1 009 588	1 120 951
Förändring uppskr.fond				0	
Resultatdisponering under året				1 120 951	-1 120 951
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-145 249	145 249	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			340 000	-340 000	
Årets resultat					1 097 350
Belopp vid årets slut	272 668	0	6 558 358	1 935 788	1 097 350

Förslag till resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	1 935 788
Årets resultat	1 097 350
Summa till stämmans förfogande	3 033 138

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	3 033 138

A

BR

RB

W



HSB Brf Musköten i Malmö

		2018-09-01	2017-09-01
Resultaträkning		2019-08-31	2018-08-31

Nettoomsättning

Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	9 007 938	8 847 049
Övriga intäkter	Not 2	19 905	7 058
Summa Nettoomsättning		9 027 843	8 854 108

Fastighetskostnader

Drift	Not 3	-3 548 829	-3 613 534
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-239 395	-235 966
Löpande underhåll	Not 5	-377 775	-322 275
Periodiskt underhåll	Not 6	-145 249	-2 575
Övriga externa kostnader	Not 7	-418 439	-381 124
Fastighetsskatt/avgift		-223 745	-214 285
Avskrivningar	Not 8	-2 147 180	-2 147 180
Summa fastighetskostnader		-7 100 611	-6 916 939

Rörelseresultat		1 927 232	1 937 170
------------------------	--	------------------	------------------

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 706	19 503
Räntekostnader och liknande resultatposter		-857 588	-835 720
Summa finansiella poster		-829 882	-816 217

Årets resultat		1 097 350	1 120 951
-----------------------	--	------------------	------------------

Tilläggsupplysning

Årets resultat		1 097 350	1 120 951
Avsättning underhållsfond		-340 000	-320 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		145 249	2 575
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-194 751	-317 425

Överskott		902 598	803 526
------------------	--	----------------	----------------

Pella

RB

P

BR

Eh B W



HSB Brf Musköten i Malmö

Balansräkning		2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 9	53 198 981	55 346 161
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	10 417 850	648 625
		<u>63 616 831</u>	<u>55 994 786</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 11	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>63 617 531</u>	<u>55 995 486</u>
 <i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	6 351
Avräkningskonto HSB Malmö		3 348 473	3 168 689
Övriga fordringar	Not 12	1 996	2 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	72 856	79 218
		<u>3 423 325</u>	<u>3 256 293</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	2 400 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 423 325</u>	<u>5 656 293</u>
Summa tillgångar		<u>69 040 856</u>	<u>61 651 780</u>

Pakt

A

BR RB

wi
Elin



HSB Brf Musköten i Malmö

Balansräkning

2019-08-31

2018-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

272 668

272 668

Fond för yttre underhåll

6 558 358

6 363 607

6 831 0266 636 275*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 935 788

1 009 588

Årets resultat

1 097 350

1 120 951

3 033 1382 130 539

Summa eget kapital

9 864 1638 766 814

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

37 956 89750 056 264

37 956 897

50 056 264

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

19 966 867

1 100 000

Leverantörsskulder

198 978

707 510

Aktuell skatteskuld

11 115

18 417

Övriga skulder

Not 17

10 794

11 003

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 032 042991 772

21 219 796

2 828 702

Summa skulder

59 176 69352 884 966

Summa eget kapital och skulder

69 040 85661 651 780

PGL

P

BR

RB
W
LBB
E112



HSB Brf Musköten i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 097 350	1 120 951
Avskrivningar	<u>2 147 180</u>	<u>2 147 180</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 244 530	3 268 131
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	12 753	9 016
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-475 773</u>	<u>620 852</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 781 509	3 897 999
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-9 769 225</u>	<u>-648 625</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-9 769 225	-648 625
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>6 767 500</u>	<u>-1 680 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 767 500	-1 680 000
Årets kassaflöde	-220 216	1 569 374
Likvida medel vid årets början	5 568 689	3 999 315
Likvida medel vid årets slut	5 348 473	5 568 689

PAB

A

BR

RB

BEM



HSB Brf Musköten i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 82 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,8 %

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018-2019.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 28 840 470 kr (föregående år 28 840 470 kr).

PKA

BR RB
W
W



HSB Brf Musköten i Malmö

Noter	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	
Årsavgifter bostäder	8 781 460	8 609 320
Hyresintäkter	105 128	125 304
Övriga intäkter	121 350	112 425
	9 007 938	8 847 049
Not 2	Övriga rörelseintäkter	
Ersättning försäkringsskador	0	6 121
Övriga intäkter	19 905	938
Summa	19 905	7 058
Not 3	Drift	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 299 807	1 220 956
El	314 058	281 968
Uppvärmning	1 217 017	1 302 289
Vatten	325 687	324 595
Sophämtning	146 252	156 849
Övriga avgifter	246 008	326 878
Summa	3 548 829	3 613 534
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	161 000	152 251
Revisorsarvode	10 100	9 586
Löner och andra ersättningar	11 231	18 843
Summa	182 331	180 680
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	12 425	10 850
Summa	12 425	10 850
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	44 639	44 436
Övriga gemensamma kostnader	0	0
Summa	44 639	44 436
Totalt	239 395	235 966
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 5	Löpande underhåll	
Material i löpande underhåll	69 878	41 675
Löpande underhåll av bostäder	0	7 483
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	6 034	31 324
Löpande underhåll tvättutrustning	111 987	68 657
Löpande underhåll av installationer	0	2 795
Löpande underhåll Va/sanitet	31 319	36 256
Löpande underhåll värme	26 745	28 127
Löpande underhåll ventilation	14 925	0
Löpande underhåll el	22 367	22 366
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	22 193	16 002
Löpande underhåll hissar	61 716	13 955
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	1 750
Löpande underhåll markytor	9 986	36 413
Löpande underhåll garage och p-platser	0	3 625
Skadegörelse	0	11 849
Försäkringsskador	625	0
Summa	377 775	322 275

A

BR AB

RAB

LW

H¹⁴ AB



HSB Brf Musköten i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 6		
Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	79	2 575
Periodiskt underhåll tvättutrustning	100 182	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	44 988	0
Summa	145 249	2 575
Not 7		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	224 510	216 798
Revisionsarvoden	13 382	13 025
Övriga externa kostnader	180 547	151 301
Summa	418 439	381 124
Not 8		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	2 147 180	2 147 180
Summa	2 147 180	2 147 180

RGG

P

BR

AB

S
B



HSB Brf Musköten i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 811 390	76 811 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 811 390	76 811 390
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-21 721 097	-19 573 917
Årets avskrivningar	-2 147 180	-2 147 180
Utgående avskrivningar	-23 868 277	-21 721 097
Bokfört värde Byggnader	52 943 113	55 090 293
Ingående anskaffningsvärde mark	255 870	255 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	255 870	255 870
Bokfört värde Mark	255 870	255 870
Bokfört värde Byggnader och Mark	53 198 981	55 346 161
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	73 000 000	62 000 000
Byggnad - lokaler	846 000	564 000
	73 846 000	62 564 000
Mark - bostäder	46 000 000	25 000 000
Mark - lokaler	185 000	141 000
	46 185 000	25 141 000
Taxeringsvärde totalt	120 031 000	87 705 000
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	648 625	0
Årets investeringar	9 769 225	648 625
Pågående nyanläggningar	10 417 850	648 625
Avser fasader och beräknas vara klart slutet av 2019 till en kostnad på ungefär 12 miljoner		
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

PBA

P

BR

RB

wi



HSB Brf Musköten i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
-------	------------	------------

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	1 996	2 035
	1 996	2 035

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 239	6 687
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 617	72 531
	72 856	79 218

Not 14 Kortfristiga placeringar

Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	2 000 000	2 400 000
---	-----------	-----------

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	272 668	0	6 363 607	1 009 588	1 120 951
Förändring uppskr.fond				0	
Resultatdisponering under året				1 120 951	-1 120 951
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-145 249	145 249	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			340 000	-340 000	
Årets resultat					1 097 350
Belopp vid årets slut	272 668	0	6 558 358	1 935 788	1 097 350

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Kortfristig del
SBAB	28391463	2,34%	2025-09-16	4 239 023	150 000
SBAB	28391501	1,99%	2023-10-30	4 982 394	145 000
SBAB	28769369	2,46%	2025-12-09	4 890 000	100 000
Stadshypotek	242019	0,53%	2019-11-27	6 022 750	6 022 750
Stadshypotek	269448	0,53%	2020-04-27	7 134 392	7 134 392
Swedbank Hypotek	2855511404	2,16%	2021-09-24	4 525 000	100 000
Swedbank Hypotek	2856362807	1,20%	2022-06-08	5 000 000	0
Swedbank Hypotek	2857126458	1,47%	2019-12-20	6 004 725	6 004 725
Swedbank Hypotek	2858598069	1,38%	2020-12-22	7 245 480	150 000
Swedbank Hypotek	2950931226	1,50%	2022-10-25	7 880 000	160 000
				57 923 764	19 966 867

Summa långfristig del	37 956 897
Summa kortfristig del	19 966 867

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	48 917 514
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,68%

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Ställda säkerheter	59 582 000	57 364 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

P

BR

RB

wi

FEA



HSB Brf Musköten i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Depositioner	5 200	9 900
Övriga kortfristiga skulder	5 594	1 103
	10 794	11 003
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	70 725	73 199
Övriga upplupna kostnader	229 324	199 642
Förutbetalda hyror och avgifter	731 993	718 931
	1 032 042	991 772

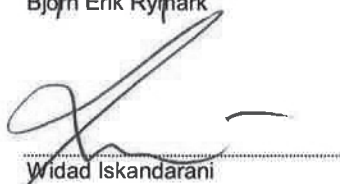
Malmö 27, 11 - 2019


 Almut Peters



 Björn Erik Rymark



 Elisabeth Möne


 Margareta Schöld


 Widad Iskandarani


 Rebecka Bengtsson
Vår revisionsberättelse har 28, 11 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Ella Marita Sandström
 Av föreningen vald revisor


 Per-Erik Gillberg
 BoRevision AB
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor


 Lena Hansson
 Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Musköten i Malmö, org.nr. 746000-5403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Musköten i Malmö för räkenskapsåret 2018/2019.

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 Augusti 2019 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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.

Redd

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 Musköten i Malmö för räkenskapsåret 2018/2019 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 trygghetssätt.

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.


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

Malmö den 28 // 2019



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Marita Sandström

Av föreningen vald revisor


Lena Hansson

Av föreningen vald revisor

Motion 1 till BRF Muskötens Årsstämma 2020-02-12

Motionär: Hans och Monica Andersson, Datum: 2019-06-20

När det gäller aktiviteter i föreningen

Vi föreslår en boulebana på gården, vilket både äldre och unga kan utnyttja. Ett sätt att föra grannarna samman.

Med vänlig hälsning, Monica och Hans

Styrelsens svar till Motion 1 – angående Boulebana

Styrelsen vill med anledning av motionen ge följande svar:

Styrelsen avstyrker motionen.

Skäl:

Föreningen har tidigare haft en boulebana, men den utnyttjades dåligt.

Det finns inte så många kvadratmeter plan yta i trädgården, så styrelsen har svårt att se var en boulebana kunde anläggas utan att inkräkta på lekplatsen.

Motion 2 till BRF Muskötens Årsstämma 2020-02-12

Motionär: Tatjana Ristovski, Datum: 2019-01-16

När det gäller att förhandla fram gemensamma avtal till föreningens medlemmar

Ett flertal föreningar har gemensamma el-avtal, vilket betydligt minskat el-kostnaderna för medlemmarna i dessa föreningar. Med denna motion skulle jag vilja be styrelsen utvärdera om det även finns möjlighet att sluta ett kostnadseffektivt gemensamt avtal med en el-leverantör.

Med Vänliga Hälsningar, Tatjana Ristovski

Styrelsens svar till Motion 2 – angående gemensamt elavtal

Styrelsen vill med anledning av motionen ge följande svar:

Styrelsen tillstyrker motionen.

Skäl:

Styrelsen delar motionärens åsikt om fördelarna med ett gemensamt elavtal och har planerat att undersöka de tekniska och ekonomiska förutsättningar för ett sådant elavtal.

Motion 3 till BRF Muskötens årsstämma 2020-02-12

Motionär: Lena Hansson, Birgitta Bleckert, Anne Dahlin. Datum: 2019-11-23

Bygg om affärslokalen till lägenhet och gör om den till en bostadsrätt.

Affärslokalen på Vattenverksvägen 48 a har sedan maj 2019 stått tom. För varje månad som lokalen står tom går föreningen miste om hyresintäkter.

Lokalen har en total yta på 142 kvm, varav ca 90 kvm är i gatuplan och ca 50 kvm i källarplan.

Lokalen var från början en bostadsrättslokal. Från 1 juli 2014 är lokalen en hyreslokal. Orsaken var att dåvarande ägare ville avsäga sig sin bostadsrätt.

Det har blivit allt svårare för ägarna av affären att få den att gå ihop och det har under åren varit många ägarbyten.

Hur troligt är det att vi hittar en hyresgäst som driver en lönsam verksamhet i lokalen och som kommer att ha den kvar under en längre tid? Det finns gott om lediga lokaler att hyra i Kirseberg och i Malmö som helhet, men det saknas bostäder.

Det kommer att bli en kostnad för föreningen att bygga om men vi kan räkna med att få tillbaka pengarna som investeras vid försäljning av bostadsrätten.

Vi föreslår att stämman beslutar att styrelsen tar reda på vad som krävs för att göra om lokalen till bostad och så snart som möjligt, dock före sommaren 2020, ska medlemmarna informeras om möjligheter och kostnader för en ombyggnad. I samband med det ska en extrastämma hållas där medlemmarna beslutar i frågan.

Malmö 2019-11-23

Lena Hansson Lgh 49

Birgitta Bleckert Lgh 143

Anne Dahlin Lgh 3

Styrelsens svar till Motion 3 - angående affärslokalen

Styrelsen vill med anledningen av motionen ge följande svar:

Styrelsen tillstyrker motionen.

Skäl:

Motionen ligger helt i linje med styrelsens intentioner. En projektgrupp har bildats för att undersöka möjligheter och kostnader för ombyggnad. Extrastämma ska hållas där medlemmarna ges möjlighet att besluta i frågan.

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.