



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Spelmansgården i L:a

|                                                                                                                        |                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Sparande<br/>281<br/>kr/kvm</p> |  <p>Investeringsbehov<br/>181<br/>kr/kvm</p> |  <p>Skuldsättning<br/>6 630<br/>kr/kvm</p>                                                                                    |
|  <p>Räntekänslighet<br/>8<br/>%</p> |  <p>Energikostnad<br/>162<br/>kr/kvm</p>     | <p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p> |
|  <p>Tomträtt<br/>Nej</p>            |  <p>Årsavgift<br/>879<br/>kr/kvm</p>         |                                                                                                                                                                                                                  |

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
281 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

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

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
181 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

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

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
6 630 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Skuldsättningen ligger på en normal nivå.

#### NYCKELTAL



Räntekänslighet  
8 %

#### DEFINITION

1 procentenhets  
ränteförändring av de totala  
räntebärande skulderna delat  
med de totala årsavgifterna.

#### VARFÖR?

Det är viktigt att veta om  
föreningens ekonomi är känslig  
för ränteförändringar. Beskriver  
hur höjda räntor kan påverka  
årsavgifterna - allt annat lika.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15  
  
Riktvärdet anges i %.

#### Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten ligger på en normal nivå.

#### NYCKELTAL



Energikostnad  
162 kr/kvm

#### DEFINITION

Totala kostnader för vatten +  
värme + el per kvm total yta  
(boyta + lokalyta).

#### VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera  
energi- och resurseffektivitet i  
föreningen.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal  
energikostnad är i dagsläget  
cirka 200 kr/kvm. Men många  
faktorer kan påverka både i  
byggnaden och externt, t.ex.  
energipriserna.

#### Styrelsens kommentar

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

#### NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

#### DEFINITION

Fastigheten innehas med  
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt  
innebär att föreningen inte äger  
marken).

#### VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen  
kan det finnas risk för framtida  
kostnadsökningar.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

#### Styrelsens kommentar

Föreningen innehar inte tomträtt.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
879 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den  
enskilde medlemmens  
månadskostnad och värdet på  
bostadsrätten. Därför är det  
viktigt att bedöma om  
årsavgifter ligger rätt i  
förhållande till de andra  
nyckeltalen - om det finns en  
risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

### Styrelsens kommentar

---

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna för 2025 med 5 % för att täcka föreningens framtida behov.

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



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Spelmansgården i L:a med säte i Landskrona org.nr. 716438-4104 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Landskrona kommun:

| Fastighet              | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| Kavaljeren 1           | 1987-01-09    | 1988                 |
| Majorskan 1            | 1987-01-09    | 1988                 |
| Spelmannen 1           | 1987-01-09    | 1988                 |
| <b>Totalt 3 objekt</b> |               |                      |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 95                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 9184                     |
| <b>Totalt 95 objekt</b> |                                       | <b>9184</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 41 st 3 rok, 39 st 4 rok, 15 st 6 rok.

Total yta av 9 184 kvm



**Styrelsens sammansättning**

| Namn               | Roll       | Fr.o.m.    |
|--------------------|------------|------------|
| Kevi Thomsen       | Ordförande | 2018-07-02 |
| Karin Johansson    | Ledamot    | 2020-06-26 |
| Anette Christensen | Ledamot    | 2017-07-28 |
| Catarina Svensson  | Ledamot    | 2020-06-01 |
| Markus Gullstrand  | Ledamot    | 2019-06-27 |
| Jonas Bergström    | Ledamot    | 2017-06-17 |
| Jonas Ohlsson      | Ledamot    | 2017-07-28 |
| Oskar Fäldt        | Ledamot    | 2022-06-15 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Bergström, Karin Johansson, Catarina Svensson och Kevi Thomsen.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Catarina Svensson, Kevi Thomsen, Jonas Bergström och Jonas Ohlsson.

Revisorer har varit: Anita Andersson med Karin Åkesson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Tony Petersson (sammankallande), Christer Månsson, Tony Petersson samt Dejan Mandic, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-04. Resultatet av besiktningen rapporterades in till HSB och underhållsplanen är uppdaterad.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret***Årsstämma**

Årstämman gällande 2022 var i föreningslokalerna onsdagen den 12 Juni 2023.

**Digitala dörrlås Axema**

Dörrlåsen är inkopplade och blev driftsatta under april. Tagg har ersatt nyckel för att kunna få tillträde till alla faciliteter, tvättstugor och framtida miljöhus.

I samband med detta skifte tog styrelsen beslut att det ska vara kostnadsfritt för tvättstugorna resterande av 2023. Utvärdering

av detta kommer att göras under 2024.

### **HSB stadgar 2023**

Stämman tog beslut på årsstämma 2023 att godkänna HSB stadgar 2023. För att stadgar ska bli godkända ska dessa godkännas på två påföljande stämmor av medlemmarna vilket styrelsen kommer att ha med till årsstämman 2024.

### **Ekonomi**

Vi har ändrat underhållsplanen gällande framtida investeringar och budget med tillhörande avskrivningarna från K2 till K3. Det har vi gjort på inrådan av HSB ekonomiska förvaltning pga förändringar i regelverken K2 och K3 som förväntas träda i kraft från 2025.

### **Omskrivning av banklån**

Föreningen har i april 2023 skrivit om ett banklån. Styrelsen kom fram till att stabilitet är det som föreningen behöver vilket innebär att vi förlängde detta banklån på 5 år till 2028 med en ränta på 4,05%.

### **Åtgärder och förändringar under året:**

#### **Fastighetsbesiktning**

Styrelsen gjorde sin årliga rundvandring i området den 4 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.

#### **Vicevärdsexpedition på kvällstid stängs**

Styrelsen har tagit beslutet att stänga kvällstiden för vicevärden. Vicevärd kommer fortfarande att finns tillgänglig för alla ärenden på telefondagtid vardagar samt genom mejl.

#### **Belysning och ommålning i föreningslokalerna**

Arbetet med att byta ut belysningen i stora lokalen samt festlokalen till mer energisnåla modell LED är klar. Samtidigt har vi målat om i dessa lokaler och åtgärdat gipsskivor som var sönder.

#### **PULS underhållsspolning avloppsstammar**

Vi har haft underhållsspolning i alla hus i samband med detta filmade PULS även i 12 huskroppar för att få en visuell kontroll av hur avloppsstammarna ser ut.

Informationen som vi har fått av PULS och projektledare är att avloppsstammarna ser bra ut.

#### **Solcellsanläggning.**

Styrelsen har godkänt att en medlem får installera solcellsanläggning på hustaket. I denna ansökan finns det förtydligande på vad som gäller för föreningen och medlem.

#### **Försäkringsärende**

Under 2023 har det varit en mindre vattenskada inomhus och en mindre vattenläcka på ett hustak. Båda dessa ärende är åtgärdade och klara.

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 20-50 års perspektiv.

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

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

som vi måste hantera löpande.

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

##### Utbyte av FTX ventilationssystem under 2024

Styrelsen har efter inkomna offerter beslutat att gå vidare med Lindsells ventilation för att påbörja utbyte av FTX i kök till vindsmonterat aggregat. Tidsplan är från januari 2024 och kommer att färdigställas fram till april 2024.

I samband med detta utbyte kan medlemmarna välja en annan fläktmodell som blir fakturerad direkt medlem.

##### Miljöhus

Under 2023 har styrelsen fortsatt med möjligheten att bygga ett nytt miljöhus på den tilltänkta platsen. Styrelsen har efter mycket arbete fått lägga miljöhuset i vila pga vi i dagsläget inte kan finansiera denna kostnad utan att göra det med banklån. Styrelsen kommer under 2024 få en revidering av underhållsplanen och kan efter detta ta beslut på när miljöhuset kan bli uppfört.

| Årtal     | Ändamål       |
|-----------|---------------|
| 2024      | Utbyte av FTX |
| 2024/2025 | Miljöhus      |

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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 144, varav 96 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 281   | 290   | 286   | 298   | 271   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 6 630 | 6 744 | 6 858 | 6 968 | 7 054 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 6 630 | 6 744 | 6 858 | 6 968 | 7 054 |
| Räntekänslighet, %                     | 8     | 8     | 8     | 8     | 8     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 162   | 154   | 163   | 152   | 148   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 879   | 850   | 845   | 837   | 834   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 99    | 99    | 99    | 99    | 99    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 891   | 856   | 850   | 845   | 834   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 8 107 | 7 858 | 7 805 | 7 720 | 7 636 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 681   | 1 456 | 1 595 | 1 528 | 271   |
| Soliditet, %                           | 21    | 20    | 19    | 17    | 15    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För Spelmansgården ingår vatten, värme samt el för gemensamma ytor.

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 7 138 013                  | 0                                                                      | 0                         | 7 138 013                  |
| Underhållsfond, kr                    | 4 618 222                  | 1 384 744                                                              | 0                         | 6 002 966                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>11 756 235</b>          | <b>1 384 744</b>                                                       | <b>0</b>                  | <b>13 140 979</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 3 001 031                  | 71 292                                                                 | 0                         | 3 072 323                  |
| Årets resultat, kr                    | 1 456 035                  | -1 456 035                                                             | 681 014                   | 681 014                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>4 457 066</b>           | <b>-1 384 743</b>                                                      | <b>681 014</b>            | <b>3 753 337</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>16 213 301</b>          | <b>1</b>                                                               | <b>681 014</b>            | <b>16 894 316</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 780 000 kr samt ianspråktagande skett med 395 256 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 3 072 323        |
| Årets resultat, kr                                  | 681 014          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>3 753 337</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -1 909 098       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 1 087 126        |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>2 931 365</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

| <b>Resultaträkning</b>                               | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                      | 2          | 8 106 784                         | 7 858 266                         |
| Övriga rörelseintäkter                               | 3          | 74 357                            | -20                               |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |            | <b>8 181 141</b>                  | <b>7 858 246</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                      | 4          | -4 960 818                        | -4 243 160                        |
| Övriga externa kostnader                             | 5          | -574 299                          | -479 666                          |
| Personalkostnader                                    | 6          | -86 271                           | -68 130                           |
| Avskrivningar                                        |            | -812 917                          | -812 917                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <b>-6 434 305</b>                 | <b>-5 603 873</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>1 746 836</b>                  | <b>2 254 373</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | 7          | 78 643                            | 41 468                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 8          | -1 144 465                        | -839 806                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <b>-1 065 822</b>                 | <b>-798 338</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>681 014</b>                    | <b>1 456 035</b>                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <b>681 014</b>                    | <b>1 456 035</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b>681 014</b>                    | <b>1 456 035</b>                  |

| Balansräkning                                  | Not   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |       |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |       |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 9, 10 | 70 797 897        | 71 610 814        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | 11    | 0                 | 0                 |
| Pågående ny- till- och ombyggnad               | 12    | 150 374           | 124 530           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |       | <b>70 948 271</b> | <b>71 735 344</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |       |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 13    | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |       | <b>70 948 771</b> | <b>71 735 844</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |       |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |       |                   |                   |
| Övriga fordringar                              | 14    | 4 976 932         | 4 475 106         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 15    | 218 122           | 211 371           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |       | <b>5 195 054</b>  | <b>4 686 477</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |       |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 16    | 3 000 000         | 3 000 000         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |       | <b>3 000 000</b>  | <b>3 000 000</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                          |       |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |       | 6 956             | 19 241            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |       | <b>6 956</b>      | <b>19 241</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |       | <b>8 202 010</b>  | <b>7 705 718</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |       | <b>79 150 781</b> | <b>79 441 562</b> |

| Balansräkning                                | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 7 138 013         | 7 138 013         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 6 002 966         | 4 618 222         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>13 140 979</b> | <b>11 756 235</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 3 072 323         | 3 001 031         |
| Årets resultat                               |     | 681 014           | 1 456 035         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>3 753 337</b>  | <b>4 457 066</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>16 894 316</b> | <b>16 213 301</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 17  | 59 842 000        | 39 575 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>59 842 000</b> | <b>39 575 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 17  | 1 048 000         | 22 363 000        |
| Leverantörsskulder                           |     | 356 426           | 278 004           |
| Skatteskulder                                |     | 104 774           | 72 007            |
| Övriga skulder                               | 18  | 35 586            | 35 144            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19  | 869 679           | 905 106           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>2 414 465</b>  | <b>23 653 261</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>79 150 781</b> | <b>79 441 562</b> |

**Kassaflödesanalys**

Not

**2023-01-01  
-2023-12-31****2022-01-01  
-2022-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

681 014

1 456 035

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

812 917

812 917

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital****1 493 931****2 268 952****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-5 516

-3 384

Förändring av leverantörsskulder

78 422

-45 131

Förändring av kortfristiga skulder

-2 217

-31 695

**Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 564 620****2 188 742****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-25 844

-29 856

**Kassaflöde från investeringsverksamheten****-25 844****-29 856****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-1 048 000

-1 048 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten****-1 048 000****-1 048 000****Årets kassaflöde****490 776****1 110 886****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

7 460 532

6 349 646

**Likvida medel vid årets slut****7 951 308****7 460 532**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

120-30 år

Markanläggningar

40 år

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift. Avgiften är det lägsta av ett kronotal per småhus (9 287 kr per lägenhet) eller 0,75 % av taxeringsvärdet för inkomståret.

#### Inkomstskatt

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

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

**Not 2 Nettoomsättning**

|                            | 2023             | 2022             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder       | 8 076 552        | 7 803 660        |
| Överlåtelseavgift          | 7 878            | 12 080           |
| Pantförskrivningsavgift    | 7 140            | 8 176            |
| Påminnelseavgift           | 720              | 300              |
| Tvättstugeavgifter         | 5 080            | 13 700           |
| Gemensamhetslokal          | 3 500            | 5 200            |
| Gästrum / Övernattningsrum | 1 950            | 15 150           |
| Utförda extraarbeten       | 3 964            | 0                |
|                            | <b>8 106 784</b> | <b>7 858 266</b> |

I årsavgiften ingår: värme, vatten, grundutbud TV samt el för gemensamma ytor.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                           | 2023          | 2022       |
|-------------------------------------------|---------------|------------|
| Andrahandsuthyrningar                     | 3 066         | 0          |
| Öresavrundning                            | -17           | -20        |
| Erhållna bidrag                           | 32 163        | 0          |
| Övriga ersättningar och intäkter, ej moms | 23 940        | 0          |
| Ersättning från försäkringsbolag          | 15 205        | 0          |
|                                           | <b>74 357</b> | <b>-20</b> |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                        | 2023              | 2022              |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Snörenhållning                         | -19 085           | -30 269           |
| Fastighetsskötsel, Grundavtal          | -211 550          | -206 895          |
| Serviceavtal                           | -111 150          | -111 762          |
| Reparationer, bostäder                 | -398 363          | -524 199          |
| Planerat UH bostäder                   | -1 087 126        | -395 256          |
| Elavgifter för drivkraft och belysning | -111 272          | -83 483           |
| Uppvärmning, fjärrvärme                | -915 145          | -882 809          |
| Vatten                                 | -463 425          | -451 543          |
| Sophämtning                            | -250 620          | -223 835          |
| Fastighetsförsäkringar                 | -104 600          | -98 362           |
| Kabel-TV                               | -250 475          | -233 204          |
| Fastighetsskatt                        | -882 265          | -843 030          |
| Justering fastighetsskatt, föreg år    | 0                 | -16 625           |
| Städ                                   | -95 023           | -89 392           |
| Bevakningskostnader                    | -39 645           | -35 726           |
| Trädgårdsskötsel, extra debiteringar   | -21 074           | -3 938            |
| Fastighetsskötsel, Extradebiteringar   | 0                 | -12 832           |
|                                        | <b>-4 960 818</b> | <b>-4 243 160</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                                | 2023            | 2022            |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Förbrukningsinventarier                        | -15 794         | -1 495          |
| Förbrukningsmaterial                           | -7 811          | -487            |
| Datakommunikation                              | -1 125          | 0               |
| Postbefordran                                  | -272            | -3 336          |
| Revisionsarvoden                               | -12 000         | -10 625         |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | -194 588        | -187 972        |
| Överlåtelseavgift                              | -7 875          | -11 970         |
| Pantförskrivningsavgift                        | -7 266          | -7 720          |
| Konsultarvoden                                 | -46 332         | -16 332         |
| Bankkostnader                                  | -4 604          | -5 270          |
| Föreningsstämma/styrelsemöte                   | -20 192         | -14 439         |
| Medlemsavgift HSB                              | -32 500         | -32 500         |
| Övriga kostnader                               | -628            | -906            |
| Avtal vicevårdsuppdrag                         | -192 624        | -179 553        |
| Övriga förvaltningskostnader                   | -26 088         | -2 625          |
| Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt          | -4 600          | -4 436          |
|                                                | <b>-574 299</b> | <b>-479 666</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

Föreningen har inga anställda.

|                                                               | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>    |                |                |
| Arvode föreningsvalda revisorer                               | -4 080         | -4 060         |
| Styrelsearvode                                                | -57 285        | -43 860        |
| Löner och arvoden till förtroendevalda                        | -4 940         | -4 750         |
| Arbetsgivaravgifter för arvoden                               | -19 966        | -15 460        |
| <b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b> | <b>-86 271</b> | <b>-68 130</b> |

**Not 7 Ränteintäkter**

|                                             | 2023          | 2022          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter                               | 4 342         | 4 590         |
| Skattefria ränteintäkter                    | 459           | 40            |
| Ränteintäkter från kortfristiga placeringar | 73 842        | 36 838        |
|                                             | <b>78 643</b> | <b>41 468</b> |

**Not 8 Räntekostnader**

|                              | 2023              | 2022            |
|------------------------------|-------------------|-----------------|
| Räntekostnader på bankkulder | -1 144 465        | -839 806        |
|                              | <b>-1 144 465</b> | <b>-839 806</b> |

**Not 9 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad             | 75 963 076         | 75 963 076         |
| Övriga markanläggningar                         | 1 751 129          | 1 751 129          |
| Mark                                            | 6 914 807          | 6 914 807          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>84 629 012</b>  | <b>84 629 012</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -13 018 198        | -12 205 281        |
| Årets avskrivningar                             | -812 917           | -812 917           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-13 831 115</b> | <b>-13 018 198</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>70 797 897</b>  | <b>71 610 814</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 92 416 000         | 92 416 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 46 740 000         | 46 740 000         |
|                                                 | <b>139 156 000</b> | <b>139 156 000</b> |

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

**Not 10 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Pantbrev i fastighet | 72 469 000        | 72 469 000        |
|                      | <b>72 469 000</b> | <b>72 469 000</b> |

**Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|                                                 | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 204 975           | 204 975           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>204 975</b>    | <b>204 975</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -204 975          | -204 975          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-204 975</b>   | <b>-204 975</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

**Not 12 Pågående ny- till- och ombyggnad**

|                                                 | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 124 530        | 94 674         |
| Inköp                                           | 25 844         | 29 856         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>150 374</b> | <b>124 530</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>150 374</b> | <b>124 530</b> |

Tidigare pågående projekt avser miljöhus, projektet är fortfarande i bygglovsstadiet.  
Årets påbörjade pågående projekt avser FTX-aggregat som beräknas färdigställas under 2024 till beloppet 6 Mkr.

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Andelar HSB                                     | 500        | 500        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                               | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                   | 28 555           | 32 607           |
| Avräkningskonto HSB           | 4 944 353        | 4 441 291        |
| Fordringar Hyror och avgifter | 4 024            | 1 208            |
|                               | <b>4 976 932</b> | <b>4 475 106</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                              | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring                       | 119 617        | 104 600        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 89 130         | 77 549         |
| Upplupna ränteintäkter                       | 9 375          | 29 222         |
|                                              | <b>218 122</b> | <b>211 371</b> |

**Not 16 Övriga kortfristiga placeringar**

Bunden placering HSB Landskrona:  
belopp 3 000 000 kr, bindningstid 3 mån, ränta 2,50 %

Föregående år:

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

**Not 17 Övriga skulder kreditinstitut**

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 1 048 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 55 650 000 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

|                                          | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år   | 1 048 000         | 22 363 000        |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år | 59 842 000        | 39 575 000        |
|                                          | <b>60 890 000</b> | <b>61 938 000</b> |

**Not 18 Övriga skulder**

|                                                 | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Personalens källskatt                           | -17 185        | -13 158        |
| Lagstadgade sociala avgifter                    | -17 998        | -13 554        |
| Upplupna arvoden                                | 0              | -2 000         |
| Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter | 0              | -628           |
| Avtalsplacerade betalningar                     | -403           | -5 804         |
|                                                 | <b>-35 586</b> | <b>-35 144</b> |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                              | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Förskottsbetalda hyror och avgifter          | -671 628        | -648 161        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | -160 052        | -153 864        |
| Upplupna räntekostnader                      | -37 999         | -103 081        |
|                                              | <b>-869 679</b> | <b>-905 106</b> |

**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

Kevi Thomsen  
Ordförande

Jonas Bergström

Anette Christensen

Jonas Ohlsson

Markus Gullstrand

Karin Johansson

Catarina Svensson

Oskar Fäldt

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Camilla Bakklund  
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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen) Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.



- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Spelmansgården i Landskrona för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Landskrona

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anita Andersson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB:s Brf Spelmansgården i L:a signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KEVI THOMSEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-10 kl. 16:27:13



**MARKUS GULLSTRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 17:12:03



**JONAS OHLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-17 kl. 23:12:47



**KARIN JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-10 kl. 07:51:05



**JONAS BERGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 18:45:16



**CATARINA SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-17 kl. 06:49:22



**ANETTE CHRISTENSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 16:16:10



**ANITA ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 08:57:06



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 07:45:07



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB:s Brf Spelmansgården i L:a signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANITA ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 09:01:54



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 07:44:59



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## 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 likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.