



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Spelmannen i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spelmannen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716406-8830 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-09-14.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Fågelsången 1	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01	1900 och 1984
Lovsången 2	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01	1984
Vaggsången 1	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01	1984

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
171	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 885
137	garageplatser	0
95	p-platser	0

Totalt 403 objekt

19 885

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 10 st 3 rok, 71 st 4 rok, 73 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Fosie GA:52	G:A	716438-7859	10,32%	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marian Galea	Ordförande	2012-04-12	2024-04-29
Marian Galea	Ledamot	2017-05-29	
Karol-Gyula Pap	Ordförande	2024-04-29	
Karol-Gyula Pap	Ledamot	2023-06-30	
Ingrid Ahlqvist	Ledamot	2012-04-12	
Kay Wellendorph	Ledamot	2016-06-20	
Mihai Pap	Ledamot	2020-06-18	
Nexhat Zejnnullahu	Suppleant	2019-11-11	
Amjad Khan	Suppleant	2022-06-18	2024-06-04
Samina Khan	Suppleant	2024-04-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karol Pap, Mihai Pap, Samina Khan och Nexha Nejnnullahu .

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingrid Ahlqvist, Marian Galea, Karol-Gyula Pap och Mihai Pap.

Revisorer har varit: Nasih Mohammad, Samir Beganovic med Görgen Rasmusson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Andras Csilag (sammankallande) samt Benny Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar samt 3 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-12.

Stadgeenligt fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen under räkneskapsåret.

Styrelsen uppdaterar med jämna mellanrum underhållsplanen och ekonomiska planen, med hjälp av HSB's ekonomer.

Trä fasader underhålls löpande via avtal med snickerifirman Otto Magnusson, där de kommer när vi har behov och någon av

deras snickare har låg intensitet på jobb.

Under dem senaste åren har vi haft problem med råttor i området.

Med hjälp av Anticimex försöker vi få bukt på råttproblemet, varje gång vi upptäcker eller när fastighetskontoret får in anmälningar av medlemmar.

Det har också funnits behov av att förbättra belysningen när vi på dygnets mörka timmar är ute och går i gångarna.

Detta arbete har pågått i några år nu och utförs löpande efter hand som nya behov upptäcks.

En del av belysningen har bytts till LED amaturer under året och vi fortsätter bytta ut flera till LED amaturer, så vi kan sänka el kostnaden.

Belysningen styrs av skymningsräle och följer dagens ljus timar, tänd och släck tider kan variera berående på väderförhållandet.

Enligt underhållsplanen är besiktning av tak, hängrännor och stuprör planerad till 2026.

Byte eller lagning av taket kommer att ske 2028 enligt underhålls planen.

Är taket i bra skick, kommer detta åtgärd skjutas fram några år, då är det sparade pengar och vi förlänger takens livslängd på andra sidan av underhållsplanens tidsgräns.

Detta är ett sådant arbete som kommer att kräva folk, liftar och byggställningar.

Detta kommer att ske över den ljusa delen av året och kommer att bli störande moment för oss boende, men detta är ett nödvändigt störning i våran liv.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Asfaltering av våra gångar, grindar runt parkeringen, asfaltering av parkering yttor byte av yttrelampor, kontinuerligt byte av plankor på fasaden, mm.

Årtal	Åtgärd
2024	Underhåll
2026	Besiktning av tak, hängrännor och stuprör

En del av våra medlemmar har haft synpunkter på 4% höjning av månadsavgiften/hyran.

Höjningen är nödvändig pga. höjda utgifterna som föreningen har.

Dem flesta av våra köpta tjänster som sophantering/återvinning, fastighetsskötsel, vatten och el har blivit högre, räntorna har blivit högre, visserligen är räntesänkning på gång, men de har ändå tagit på föreningens ekonomi.

Vi förbereder os för eventuel takbyte, som är bugeterad till 2028, höjningen av månadsavgiften/hyran gör att vi behöver låna en mindre summa för kostnaden.

Under 2024 så har vi haft flera vatten skador i våra fastigheter där försäkringserenden är inte avslutade, detta gör att föreningen ligger utte mend kostnaderna.

Årtal	Åtgärd
2024-2028	underhåll

Kontinuerligt byte av fasader, byte av yttrelampor och stolpar..mm

Under året har föreningen anmält 5 vattensador till försäkringsbolaget och man väntar besked om utfallet av dessa. I bokslutet har ingen erättning från försäkringsbolaget inräknats.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 262. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 260.

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.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	101	110	75	86	137
Skuldsättning, kr/kvm	3 094	3 126	3 159	3 191	3 224
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 094	3 126	3 159	3 191	3 224
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	193	189	157	161	152
Årsavgifter, kr/kvm	725	691	649	637	625
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	95	94	92
Totala intäkter, kr/kvm	756	729	683	677	678
Nettoomsättning, tkr	14 937	14 309	13 502	13 277	13 039
Resultat efter finansiella poster, tkr	-525	-136	-1 109	-1 128	-87
Soliditet, %	10	11	11	12	13

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).

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och de likvida medlen ökar med 541 062 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 101 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 4 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 952 600	0	0	7 952 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	279 895	0	678 881	958 776
S:a bundet eget kapital, kr	8 232 495	0	678 881	8 911 376
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-251 517	-135 663	-678 881	-1 066 061
Årets resultat, kr	-135 663	135 663	-525 431	-525 431
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-387 180	0	-1 204 312	-1 591 492
S:a eget kapital, kr	7 845 315	0	-525 431	7 319 884

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 024 000 kr samt ianspråktagande skett med 348 119 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-387 180
Årets resultat, kr	-525 431
Reservation till underhållsfond, kr	-1 027 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	348 119
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 591 492

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 591 492

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	14 937 083	14 308 605
Övriga intäkter	3	90 117	178 327
		15 027 200	14 486 932
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 730 859	-717 790
Planerat underhåll	5	-348 119	-664 605
Fastighetsavgift/skatt		-1 362 195	-1 328 589
Driftskostnader	6	-7 430 676	-7 425 208
Övriga kostnader	7	-651 283	-644 951
Personalkostnader	8	-1 070 948	-1 016 676
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 782 163	-1 782 163
		-14 376 243	-13 579 982
Rörelseresultat		650 957	906 950
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71 234	40 795
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 247 622	-1 083 405
		-1 176 388	-1 042 610
Årets resultat		-525 431	-135 663

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	64 328 759	66 100 308
Inventarier	10	84 921	95 536
Pågående nyanläggningar och förskott	11	892 473	299 354
		65 306 153	66 495 198
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		65 306 653	66 495 698
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	13 822
Avräkningskonto HSB Malmö		3 454 974	4 153 029
Övriga fordringar	13	110 567	132 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 189 900	1 136 277
		4 755 501	5 435 413
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	15	2 000 000	2 000 000
		2 000 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar		6 773 501	7 453 413
SUMMA TILLGÅNGAR		72 080 154	73 949 111

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 952 600	7 952 600
Fond för yttre underhåll		958 776	279 895
		8 911 376	8 232 495
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 066 061	-251 517
Årets resultat		-525 431	-135 663
		-1 591 492	-387 180
Summa eget kapital		7 319 884	7 845 315
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	38 247 633	43 541 004
Summa långfristiga skulder		38 247 633	43 541 004
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	23 273 993	18 626 622
Leverantörsskulder		464 901	1 326 229
Aktuella skatteskulder		139 560	187 697
Övriga skulder	19	154 937	245 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 479 246	2 176 816
Summa kortfristiga skulder		26 512 637	22 562 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 080 154	73 949 111

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-525 431	-135 663
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 782 163	1 782 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 256 732	1 646 500
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-18 144	-20 087
Förändring av kortfristiga skulder		-697 526	375 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten		541 062	2 001 744
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-593 118	-93 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-593 118	-93 750
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långa lån		-646 000	-646 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-646 000	-646 000
Årets kassaflöde		-698 056	1 261 994
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 171 030	4 909 036
Likvida medel vid årets slut		5 472 974	6 171 030

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En 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 ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 78 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,71 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 81 373 235 kr (fg år 81 373 235 kr)

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Till likvida medel räknas avräkningskonto HSB Malmö, Kassa o Bank samt kortfristiga placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	14 166 093	13 502 395
Hysesintäkter	524 750	559 850
Bredband	246 240	246 360
	14 937 083	14 308 605

I årsavgifter ingår värme, VoA samt bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
El stöd	0	119 002
Övriga intäkter	90 117	59 325
	90 117	178 327

I posten "Övriga intäkter" ingår intäkter från överlåtelseavgifter, pantförskrivningsavgifter mm.

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH bostäder	0	50 000
Löpande UH av gemensamma utrymmen	217 198	55 272
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	20 717	6 408
Löpande UH av installationer	102 625	12 497
Löpande UH, VA/sanitet	194 431	112 653
Löpande UH, värme	84 807	4 828
Löpande UH, ventilation	115 484	30 986
Löpande UH el/tele	26 661	37 113
Löpande UH av byggnader utvändigt	74 798	0
Löpande UH av markytor	180 388	21 169
Löpande UH av p-platser	290 161	43 790
Försäkringsskador	395 547	343 075
Löpande UH, övrigt	28 042	0
	1 730 859	717 791

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh av gemensamma utrymmen	0	127 500
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	140 912
Planerat uh av installationer	0	52 955
Planerat UH Ventilation	0	65 738
Planerat uh el/tele	1	0
Planerat uh av byggnader utvändigt	348 118	277 500
	348 119	664 605

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 345 295	1 352 443
El	312 762	305 482
Uppvärmning	2 571 286	2 585 281
Vatten	945 222	868 810
Sophämtning	354 078	487 741
Övriga avgifter	611 821	525 997
Tomträttsavgäld	983 944	983 944
Bredband/TV	306 269	315 510
Öresutjämning	-1	0
	7 430 676	7 425 208

Avtalet gällande tomträttsavgäld gäller t o m 2031-12-31.

i Övriga avgifter ingår kostnader för försäkringar, bevakningskostnader, brandskydd mm.

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	228 960	238 794
Revisionsarvoden	22 000	16 750
Övriga kostnader	400 323	389 407
	651 283	644 951

I övriga kostnader ingår kostnader för hyra av kameror, fastighetsjour, överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter mm.

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	2	2
	2	2
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	152 400	96 480
Ersättningar till övriga förtroendevalda	32 020	49 190
Löner och ersättningar	540 863	557 844
Uttagsskatt	110 659	119 216
	835 942	822 730
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	235 006	193 946
	235 006	193 946
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 070 948	1 016 676

Not 9 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 673 145	103 673 145
Årets investeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 673 145	103 673 145
Ingående avskrivningar	-37 572 836	-35 801 288
Årets avskrivningar	-1 771 548	-1 771 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 344 384	-37 572 836
Bokfört värde byggnader	64 328 761	66 100 309
Taxeringsvärden byggnader	178 837 000	177 311 000
Taxeringsvärden mark	98 040 000	74 415 000
	276 877 000	251 726 000
Bokfört värde byggnader	64 328 761	66 100 309
Bokfört värde mark	0	0
	64 328 761	66 100 309

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 151	1 138 713
Inköp	0	0
Utrangeringar	0	-1 032 562
Återfört utrangerade inventarier	1 032 562	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 138 713	106 151
Ingående avskrivningar	-10 615	-1 032 562
Återfört avskrivningar utrangeringar	-1 032 562	1 032 562
Årets avskrivningar	-10 615	-10 615
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 053 792	-10 615
Utgående redovisat värde	84 921	95 536

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	299 354	205 604
Inköp	593 119	93 750
Överfört till byggnader och mark		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	892 473	299 354
Utgående redovisat värde	892 473	299 354

Pågående arbete avser byte av stolpbelysning i utemiljön. Beräknas klart om 2 år.

Not 12 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	110 567	132 285
	110 567	132 285

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	5 946	5 783
Förutbetald tomträttsavgäld	491 972	491 972
Förutbetald fastighetsförsäkring	499 047	453 479
Övriga förutbetalda kostnader	192 935	185 043
	1 189 900	1 136 277

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	2 000 000	2 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000 000	2 000 000
Utgående redovisat värde	2 000 000	2 000 000

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	77 575 000	77 575 000
	77 575 000	77 575 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

23 273 993 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 646 000 kr.

Faktisk amortering det kommande året uppgår till 646 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år: 58 291 626 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	23 273 993	18 626 622
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år	38 247 633	43 541 004
	61 521 626	62 167 626

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	1,99	2025-02-25	2 812 204	2 847 204
Swedbank Hypotek	0,99	2026-09-25	4 200 000	4 300 000
Swedbank Hypotek	3,58	2025-06-28	8 355 889	8 395 889
Swedbank Hypotek	3,56	2027-08-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek	0,99	2026-09-25	10 687 000	10 687 000
Swedbank Hypotek	2,43	2026-09-25	9 624 733	9 960 733
Swedbank Hypotek	1,50	2025-02-25	11 599 900	11 664 900
SEB	4,06	2027-07-28	4 241 900	4 311 900
			61 521 626	62 167 626

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	9 974	51 955
Lagstadgade sociala avgifter	15 044	54 998
Depositioner	19 260	19 260
Uttagsskatt	110 659	119 216
	154 937	245 429

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	78 670	90 495
Förutbetalda hyror och avgifter	1 162 135	1 135 784
Upplupna arvoden	176 400	0
Upplupen kostnad extern revisor	20 000	18 000
Upplupen el	31 770	26 801
Upplupen värme	333 925	348 188
Upplupen vatten	241 711	220 000
Upplupen sophämtning	16 150	0
Upplupna arbetsgivaravgifter	55 425	4 546
Övriga upplupna kostnader	363 060	333 001
	2 479 246	2 176 815

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Malmö den

Karol-Gyula Pap
Ordförande

Marian Galea

Ingrid Ahlqvist

Kay Wellendorph

Mihai Pap

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

Thaha Osman
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision Sverige AB

Samir Beganovic
av föreningen utsedd revisor

Nasih Mohammad
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Spelmannen i Malmö, org.nr. 716406-8830

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spelmannen i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Spelmannen i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Samir Beganovic
Av föreningen vald revisor

Nasih Mohammad
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Spelmannen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KAROL-GYULA PAP

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 12:43:22



MARIAN GALEA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 17:01:27



KAY WELLENDORPH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 15:20:21



INGRID AHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 10:29:12



MIHAI PAP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 21:46:12



NASIH MOHAMMAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 13:23:07



SAMIR BEGANOVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 11:59:53



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 08:58:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Spelmannen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NASIH MOHAMMAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 13:21:24



SAMIR BEGANOVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 12:01:05



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 08:53:31



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.