



ÅRSREDOVISNING

1/9 2021 – 31/8 2022

**HSB BRF
MUSKÖTEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Musköten i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 16:e februari 2023 kl.19.00.

Lokal: Kirsebergs fritids-och kulturhus, Kronetorpsgatan 1, Malmö.

DAGORDNING

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



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Musköten i Malmö organisationsnummer 746000-5403

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret **2021-09-01 – 2022-08-31**, föreningens 71:a verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

I fastigheten finns 155 bostäder och en lokal med hyresrätt. Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

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

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

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Takrenovering 2008-2009, relining 2014-2015, fasadrenovering 2018-2020. Nytt passage- och bokningssystem 2021. Modernisering av samtliga hissar påbörjades 2022 och beräknas vara klart 2023.



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 21:a februari 2022. Då det fortfarande rådde restriktioner pga coronapandemin genomfördes en hybrid-stämma med både fysisk och digital närvaro, varvid 32 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsen under verksamhetsåret

	2021-09-01 till 2022-02-21	2022-02-21 till 2022-08-31
Ordförande	Björn Rymark	Björn Rymark
Vice ordförande	Almut Peters (kassör)	Rebecka Bengtsson
Sekreterare	Lisa Reiter	Jytte Bonde
Studieorganisatör	Rebecka Bengtsson	Susanne Lindblad
Ledamot, Fritidsorg.	Pia Johansson	Pia Johansson
Ledamot	Jytte Bonde	Almut Peters (kassör)
Utsedd av HSB	Widad Colakoff	Widad Colakoff
Suppleanter	Susanna Thulin Maria Lippe	Agneta Jönsson Olle Carlsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Björn Rymark, Susanne Lindblad och Almut Peters, samt suppleanterna. Styrelsen har under verksamhetsåret 2021/2022 hållit 1 konstituerande möte och 11 ordinarie styrelsemöten, 1 budgetmöte och därutöver ett antal arbetsmöten.

Firmatecknare två i förening

Björn Rymark, Almut Peters, Rebecka Bengtsson och Pia Johansson.

Revisorer

Till föreningens revisorer valdes Lena Hansson och Anne Dahlin, samt valdes BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Till valberedning valdes Tatjana Ristovski, sammankallande, och Linnea Delén.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Till föreningens representant på HSB Fullmäktige utsåg styrelsen Björn Rymark, och Rebecka Bengtsson som suppleant.

Vicevärd

Vi har ett avtal med Sekant om en förvaltare med 10 timmar/vecka. Sedan 2016 är Terese Jönsson föreningens vicevärd.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Med start januari 2022 har föreningen påbörjat modernisering av våra 18 hissar. Under 2022 kommer 9 st hissar att färdigställas och resterande 9 hissar beräknas att moderniseras under 2023. Detta finansieras delvis med egna medel och resterande genom att uppta nya lån.

Vid rutinkontroll av vattenkvaliteten föregående år uppdagades förhöjda värden av legionella. Föreningen har under året aktivt arbetat med att få rätt på detta. Dock har vi ännu inte godkända värden i samtliga trapphus och saneringen av legionella fortgår. Detta sköts under ledning av föreningens VVS-service-företag Secon. Föreningen har dessutom valt att köpa in saneringsmaskinen i syfte att detta problem inte kommer att uppstå igen.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Ombyggnation av föreningens affärslokal till lägenheter. Bygglov har beviljats och arbetet med startbesked och genomförandet av en upphandling är pågående.

Elöversyn i form av byte av stigarledningar och utbyte av föreningens belysning i trapphus och källarutrymmen och tvättstugor är också pågående. Upphandling av entreprenör sker i skrivande stund och arbetet beräknas bli klart 2023.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1026 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år, men verksamhetsårets resultat för föreningen är starkt och styrelsen har beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade det kommande året 2023.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 59 565 218 kr. Under året har föreningen amorterat 1 879 260 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 32 år. Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Extrastämma

Extra föreningsstämma om affärslokalens framtid hölls 2021-10-25, där 47 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att bygga om affärslokalen till 2 bostadslägenheter.



Väsentliga avtal

Sedan 1 jan 2021 har föreningen avtal med Triennium gällande trädgårdsskötsel, fastighetsskötsel och städning. Avtalet med Sekant vad gäller förvaltare kvarstår oförändrat. Service och tillsyn för VVS är avtalat med Secon, värmeregleringen är avtalat med Ariston. ComHem/Tele2 levererar kabel-tv och Bredband 2 levererar gemensamt bredband. FireSafe serverar och underhåller våra brandtekniska installationer. Sedan den 1 jan 2022 har föreningen avtal med MSW Service för löpande underhåll och jour på samtliga våra hissar: MSW har dessutom entreprenaden för moderniseringen av alla våra hissar.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 17 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid verksamhetsårets utgång hade föreningen 184 medlemmar (183 föregående verksamhetsår).

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

Sedan föregående stämma har medlemmarna i styrelsen gått på följande utbildningar (antal ledamöter i parentes): Ny i styrelse (2), HSB bostadsjuridik (4), Ordförandekurs (1), HSB Stämma (2), Ekonomi för icke-ekonomer (1) och HSB revisorer (1), HSB kontoplan (1), HSB ledamotens roll (2), Hållbarhetsarbete (1), Ekonomin i styrelserummet (2). Grundkurs i styrelsearbete (1) och Ekonomi i en brf (1).

Att bo i Musköten

Även i år har pergolan använts flitigt till träffar av olika slag. Både vår och höst har vi samlats för att försköna vår utemiljö och umgås med korvgrillning. Dessutom hade föreningen en vinterkonsert i trädgården inklusive glöggmingel i december 2021 och en allsång i augusti 2022, anordnade av styrelsen med ekonomiskt stöd av HSB Malmö.

Styrelsen tackar alla medlemmar för visat engagemang under det gångna året.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	9 503	9 376	9 139	9 007	8 847
Rörelsens kostnader	-7 906	-7 633	-7 512	-7 100	-6 917
Finansiella poster, netto	-727	-755	-894	-830	-816
Årets resultat	997	1 011	779	1 097	1 121
Likvida medel & fin placeringar	7 700	2 618	2 618	5 348	5 569
Skulder till kreditinstitut	59 565	52 993	54 153	57 924	51 156
Fond för yttre underhåll	7 107	6 872	6 774	6 558	6 364
Balansomslutning	74 267	65 944	66 088	69 040	61 652
Fastigheters taxeringsvärde	126 512	120 031	120 031	120 031	87 705
Soliditet (%)	17	18	16	14	14
Räntekostnad kr/kvm	80	82	97	93	90
Låneskuld kr/kvm	6 430	5 721	5 846	6 253	5 523
Avgift kr/kvm	1 006	986	967	948	929

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	272 668	6 872 380	3 552 663	1 011 041	11 708 752
Anspråktagande 2021/22 av yttre fond		-105 642	105 642		0
Avsättning år 2021/22 yttre fond		340 000	-340 000		0
Disposition av föregående års resultat:			1 011 041	-1 011 041	0
Årets resultat				996 778	996 778
Belopp vid årets utgång	272 668	7 106 738	4 329 346	996 778	12 705 530

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 329 346
årets vinst	996 778
	5 326 124
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 326 124
	5 326 124

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

Resultaträkning	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	9 502 644	9 260 958
Övriga intäkter	3	127 195	137 505
		9 629 839	9 398 463
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-737 827	-474 967
Planerat underhåll	5	-105 642	-152 526
Fastighetsavgift/skatt		-238 263	-236 455
Driftskostnader	6	-3 877 105	-3 618 322
Övriga kostnader	7	-402 374	-633 147
Personalkostnader	8, 9	-270 626	-309 224
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 274 446	-2 208 013
		-7 906 283	-7 632 654
Rörelseresultat		1 723 556	1 765 809
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 519	5 562
Räntekostnader och liknande resultatposter		-744 297	-760 331
		-726 778	-754 769
Årets resultat		996 778	1 011 041

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	61 094 693	62 951 470
Inventarier	11	109 627	0
Pågående nyanläggningar	12	5 125 812	180 299
		66 330 132	63 131 769
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		66 330 832	63 132 469
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 592	31 881
Avräkningskonto HSB Malmö		4 699 938	1 617 899
Övriga fordringar	14	16 977	12 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	189 065	147 718
		4 936 572	1 810 475
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Andelar i koncernföretag		3 000 000	1 000 000
Övriga kortfristiga placeringar	16	0	0
		3 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>		0	711
Summa omsättningstillgångar		7 936 572	2 811 186
SUMMA TILLGÅNGAR		74 267 404	65 943 655

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		272 668	272 668
Fond för yttre underhåll	17	7 106 738	6 872 380
		7 379 406	7 145 048
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 329 346	3 552 663
Årets resultat		996 778	1 011 041
		5 326 124	4 563 704
Summa eget kapital		12 705 530	11 708 752
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	36 408 226	36 830 556
Summa långfristiga skulder		36 408 226	36 830 556
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	23 156 992	16 162 532
Leverantörsskulder		725 373	188 906
Aktuella skatteskulder		15 395	19 876
Övriga skulder	21	6 700	7 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 249 188	1 025 157
Summa kortfristiga skulder		25 153 648	17 404 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 267 404	65 943 655

Kassaflödesanalys	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		996 778	1 011 041
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 274 446	2 208 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 271 224	3 219 054
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-44 058	-87 983
Förändring av kortfristiga skulder		754 841	65 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 982 007	3 196 749
Investeringsverksamheten			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-5 472 809	-1 975 340
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 472 809	-1 975 340
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		6 572 130	-1 221 926
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 572 130	-1 221 926
Årets kassaflöde		5 081 328	-517
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 618 610	2 619 127
Likvida medel vid årets slut		7 699 938	2 618 610

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.

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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 omföreling mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2021/2022.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 79 år. Avskrivningarna 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 2,4 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Skatter

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	9 320 554	9 137 798
Hysesintäkter och p-platser, ej momsreg	182 090	123 160
	9 502 644	9 260 958

Not 3 Övriga intäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Övrig försäljning	2 160	8 080
Påminnelseavgift	600	0
Andrahandsuthyrningar	200	1 000
Överlåtelseavgift	20 446	14 266
Pantförskrivningsavgift	7 182	8 059
Övriga intäkter ej moms	9 931	105 500
Bastuavgifter	0	600
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	56 730	0
Gästrum / Övernattningsrum	28 675	0
Övriga fakturerade kostnader	1 271	0
	127 195	137 505

Not 4 Reparationer

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Material i löpande underhåll	0	63 031
Reparationer, bostäder	13 338	6 795
Reparationer av gemensamma utrymmen	76 505	17 030
Löpande underhåll tvättutrustning	142 291	51 468
Reparationer av installationer	1 338	3 803
Löpande underhåll Va/sanitet	95 675	82 353
Löpande underhåll av lokaler	12 176	0
Reparationer, Värme	23 501	50 426
Reparationer, Ventilation	37 728	0
Reparationer el/tele	56 355	15 440
Reparationer av byggnader utvändigt	23 000	43 390
Reparation av markytor	69 782	5 844
löpande underhåll tele/TV/installation	0	10 923
Löpande underhåll av hissar	57 534	34 194
	128 606	90 270
	737 829	474 967

Not 5 Planerat underhåll

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	66 606	0
Periodiskt utrymme tvättutrustning	39 036	46 276
Periodiskt underhåll värme	0	106 250
	105 642	152 526

Not 6 Driftskostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	968 671	856 810
El	302 656	272 447
Uppvärmning	1 331 838	1 285 496
Vatten	410 769	388 902
Sophämtning	187 058	173 994
Förvaltare	318 646	314 717
Fastighetsförsäkringar	145 090	139 779
Brandskyddskostnader	55 064	41 380
Bevakningskostnader	18 751	0
Kabel-TV	52 746	52 571
Bredband	85 817	92 227
	3 877 106	3 618 323

Not 7 Övriga kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förvaltningsarvoden	170 875	222 612
Revisionsarvoden	16 550	14 500
Medlemsavgift HSB Malmö	64 740	64 740
Energideklaration	15 000	0
Konsultarvoden	0	0
Fastighetsjour	22 742	20 880
Övriga externa	79 488	68 213
Hyra av anläggningstillgångar, (legionella bekämpning)	25 716	150 000
Avgifter för juridiska åtgärder	0	70 875
Kontorsmaterial och trycksaker	7 263	21 326
	402 374	633 146

Not 8 Medelantalet anställda

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Medelantalet anställda	0	0

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	177 500	204 600
Revisionsarvode	11 360	10 912
Löner och andra ersättningar	18 080	9 647
Övrigt arvode, ej förtroendevald	7 766	18 750
	214 706	243 909
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	55 920	65 315
	55 920	65 315
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	270 626	309 224

Not 10 Byggnader och Mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	89 440 791	87 588 266
Försäljningar/utrangeringar	-108 000	
Överfört från Pågående och avser miljöstation	390 262	1 852 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 723 053	89 440 791
Ingående avskrivningar	-26 489 321	-24 281 308
Försäljningar/utrangeringar	108 000	
Årets avskrivningar	-2 247 039	-2 208 013
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 628 360	-26 489 321
Utgående redovisat värde	61 094 693	62 951 470
Taxeringsvärden byggnader	83 327 000	73 846 000
Taxeringsvärden mark	43 185 000	46 185 000
	126 512 000	120 031 000

Not 11 Inventarier

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp, Legionella maskiner	137 034	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 034	0
Årets avskrivningar	-27 407	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 407	0
Utgående redovisat värde	109 627	0

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	180 299	57 484
Inköp	5 335 776	1 975 340
Överfört till Byggnader	-390 262	-1 852 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 125 813	180 299
Utgående redovisat värde	5 125 813	180 299

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 14 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattkonto	12 977	12 977
Övriga fordringar	4 000	
	16 977	12 977

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	11 143	3 133
Övr förutb kostn, uppl int	177 922	144 585
	189 065	147 718

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2022-08-31	2021-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	3 000 000	1 000 000
	3 000 000	1 000 000

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2022-08-31	2021-08-31
Belopp vid årets ingång	6 872 380	6 773 906
Avsättning	340 000	251 000
Inspråktagande	-105 642	-152 526
	7 106 738	6 872 380

Not 18 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	60 452 000	59 582 000
	60 452 000	59 582 000

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
Swedbank	1,38	2020-12-22		0
Swedbank	0,92	2020-12-28		0
Stadshypotek	0,7	2021-04-27		0
Swedbank	2,16	2021-09-24		4 325 000
Swedbank	0,378	2022-04-28		6 837 532
Swedbank	1,2	2022-06-22		5 000 000
Swedbank	1,5	2022-10-25	7 400 000	7 560 000
SBAB	1,99	2023-10-30	4 547 394	4 692 394
SBAB	1,13	2024-12-06	3 204 000	3 304 000
Stadshypotek	0,56	2024-12-30	6 740 370	6 952 110
SBAB	2,34	2025-09-16	3 789 023	3 939 023
SBAB	2,46	2025-12-09	4 590 000	4 690 000
Stadshypotek	0,93	2028-12-30	5 519 637	5 693 029
SBAB	1,5	2023-04-28	6 667 108	
Stadshypotek	0,9	2026-09-30	4 227 686	
Swedbank	1,65	2023-02-28	7 880 000	
Stadshypotek	3,79	2027-06-30	5 000 000	
			59 565 218	52 993 088

Not 20 Skulder till kreditinstitut

23 156 992 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 1 879 260 kr
Beräknad skuld om 5 år 50 168 918kr.

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	23 156 992	16 162 532
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	36 408 226	36 830 556
	59 565 218	52 993 088

Not 21 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Depositioner	1 600	2 000
Övriga kortfristiga skulder	5 100	5 876
	6 700	7 876

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknat arvode för revision	15 800	14 500
Övriga upplupna kostnader	77 408	27 104
Förutbetalda hyror och avgifter	781 703	750 746
Upplupna arvoden	131 640	85 482
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	41 184	26 858
Upplupna räntekostnader	112 059	67 881
Periodisering hyresintäkter	0	4 816
Upplupen el	29 908	22 439
Upplupen värme	59 487	25 332
	1 249 189	1 025 158

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö



2022-12-02

Björn Rymark

Almut Peters

Björn Erik Rymark

Susanne Lindblad

Rebecka Bengtsson

Widad Colakoff

Pia Johansson

Jytte Bonde

Vår revisionsberättelse har lämnats



Valon Gashi
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valon Gashi

Anne Dahlin
Av föreningen utsedd revisor

Lena Hansson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Musköten i Malmö för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 augusti 2022 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Musköten i Malmö för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 tryggsamt 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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 2022-12-02

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anne Dahlin
Av föreningen vald revisor

Lena Hansson
Av föreningen vald revisor

Motioner till HSB brf Muskötens föreningsstämma 2023

Motion 1: Utredning om gemensamt elavtal

BAKGRUND

De skenande elpriserna har drabbat många och vi som förening kan säkert få större slagkraft i förhandlingar om vi söker ett gemensamt elavtal för medlemmarnas lägenheter och gemensamma utrymmen. Ett gemensamt elavtal i föreningen hade också banat väg för att kolla på möjligheter att kolla på förnybar energi för att bli självförsörjande.

1. Höga elpriser. Föreningen hade kunnat erbjuda ett gemensamt elavtal för sina medlemmar för att få bättre förhandlingskraft mot elbolagen.
2. Enkelhet. Många medlemmar uppskattar möjligheten att använda sig av det gemensamma avtal för bredband som erbjuds
3. Framtiden. Förnybar energi är ett måste för en hållbar utveckling. Med ett gemensamt elavtal tjänar föreningen och dess medlemmar på att kolla på installationen av solceller, vilket hade sänkt kostnaden för el och eventuellt skapat en inkomstkälla.
4. Laddning av elbilar. Om föreningen har ett gemensamt elavtal hade laddplatser för el-bilar kunnat installeras där medlemmarna bokar platsen med hjälp av tagg-systemet och blir debiterade för sin laddning.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen ska kolla på möjligheterna att erbjuda ett gemensamt el-avtal och medlemmarna får därefter rösta för införandet av ett. Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Malmö 2022-10-18,

Tatjana Ristovski, lgh 141

Styrelsens svar till motion 1

Motionen innehåller två yrkanden. Yrkandet 1 om möjligheten till ett gemensamt elavtal:

Styrelsen fick en snarlik motion av stämman redan 2020 och har undersökt frågan. I samband med det kommande bytet av stigarledningar har föreningen valt att förbereda för möjligheten till ett gemensamt elavtal för alla medlemmar genom att även dra med en BUS-kabel.

Styrelsen tillstyrker yrkandet

Yrkande nr 2, ta fram ett konkret erbjudande och låta stämman rösta om det:

Den förändring som också behöver göras är att vi byter alla elmätare som sitter i lägenheterna, till en kostnad av ca 5.000 kr per lägenhet. Besparingen som den enskilde medlemmen gör är att du istället för att betala en egen abonnemangsavgift, betalar du en andel av föreningens abonnemangsavgift. Varje lägenhet kommer att betala för sin egen förbrukning precis som nu.

Du som medlem kommer då inte längre att kunna välja din egen elleverantör, utan blir bunden till föreningens val. Just nu har vi en mycket volatil elmarknad och ett gemensamt elavtal skulle förmodligen innebära kraftigt höjda elpriser för de medlemmar som idag har ett förmånligt bundet avtal och eventuellt något sänkta priser för de som har ett rörligt avtal.

Styrelsen avstyrker yrkandet.

Motion 2: Solpaneler – Energi till oss själva och andra

Jag föreslår att styrelsen utreder möjligheten att förse stjärnhustaken mot gården med solpaneler.

BAKGRUND

Elpriserna rusar och energikrisen ser ut att bli långvarig. Solen skiner många timmar per dygn över stjärnhusens gårdssida. Varför inte utnyttja det för att få ner våra kostnader? Många som har solpaneler kan dessutom sälja en del av energin tillbaka till nätet och tjäna pengar. Bra när lånen blir dyrare.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Jag föreslår föreningsstämman att uppdra åt styrelsen att utreda solpaneler på de tak där de skulle göra nytta.

Malmö 30 november 2022,

Pia Sjöbladh, lgh 111/1203

Styrelsens svar till motion 2

Styrelsen vill med anledning av motionen ge följande svar:

Styrelsen avstyrker motionen.

Skäl: Styrelsen fick i uppdrag av stämman år 2020 att utreda möjligheterna för att installera solceller, och kom fram till följande:

För att investeringen av en solcellsanläggning ska bli lönsam inom ett rimligt antal år (10-12 år), så förutsätter det att merparten av den el som produceras, kommer att användas inom den egna fastigheten. För Brf Muskötens del innebär det att vi behöver ha gemensam el och helst även att den el som produceras kan användas direkt genom att den kan förbrukas i vilket som helst av våra hus.

Vår förening består av 5 st byggnader, som alla har separata servisledningar in. Detta innebär i praktiken att vi inte kan dela el mellan husen. Med andra ord - den el som produceras, kan bara användas i det hus som solcellerna sitter på. Detta innebär att en stor del av elen inte kommer att kunna användas av oss själva, utan istället säljas tillbaka till nätägaren. En solcellsanläggning där vi säljer merparten av elen kommer att bli lönsam först efter 25-30 år, dvs ungefär samma tid som den tekniska livslängden. Styrelsen har bedömt att en solcellsanläggning för oss i dagsläget inte är aktuellt eller ekonomiskt försvarbart och ber att få återkomma i frågan efter ett eventuellt gemensamt elavtal för alla medlemmar.

Motion 3: Dags för laddstationer

Inom kort är tillgången på elbilsaddare en avgörande faktor när man skall leta efter ett boende. Mäklare räknar med priser på bostadsrätter kan sjunka från 2024 och framåt om inte tillgång till laddstation finns. Det är i medlemmarnas intresse att om möjligt göra Brf Musköten ett attraktivt och prisvärt boende även efter 2024.

Ett antagande: med hänsyn till åldersfördelningen på boende i föreningen, finns idag inget akut behov av laddstationer. Det är dock realistiskt att anta att fördelningen kommer att förändras under den kommande 10-årsperioden och då har vi kommit förbi år 2030, året då myndigheter vill se en fossilfri fordonsflotta.

För att göra det möjligt för boende att köra elbil, anser jag att under 2023 bör föreningen noggrant kartlägga förutsättningarna för laddstationer på föreningens område. Tre enkla frågor med komplicerade svar skall ligga till grund för styrelsens agerande under 2023:

När? Var? Hur?

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar i enlighet med detta förslag.

Kirseberg 2022 11 30,

Elizabeth Cardenas M., lgh 118

Styrelsens svar till motion 3

Styrelsen uppfattar motionens yrkande såsom att frågan om laddstationer för elbilar ska genomarbetas och undersökas.

Styrelsen tillstyrker motionen.

Styrelsen är positiv till en elektrifiering av fordonsflottan och vill vara delaktig i detta, dock har vi oss veterligen ingen elbil i föreningen. Vi förstår också problematiken i att skaffa en elbil om det saknas laddmöjligheter i anslutning till bostaden.

Vi i brf Musköten har ett begränsat antal p-platser, med en mycket lång kö till dessa idag och ser inte det som ett rimligt beslut att göra om ett antal av dessa till p-platser endast för el- eller hybridbilar.

En annan variant vore att göra om en eller ett par platser till dedikerade laddplatser, som innebär att ingen har denna plats som sin egen, utan parkering är endast tillåten under tiden bilen laddas.

Styrelsen kommer att arbeta vidare med frågan under året som kommer och anser med detta motionen vara besvarad.