



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Silversmeden i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s BRF Silversmeden i Malmö
746000-6021

Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Silversmeden kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 25/10 – 2023 kl. 19.00.

Lokal: Söderkullaskolan, aulan/matsalen

Efter stämman serveras lättare förtäring med öl/vatten samt kaffe och kaka.

STYRELSEN

Anmälan till stämma

DENNA TALONG LÄGGES I STYRELSENS BREVLÅDA S GULSPARVSGATAN 70
SENAST 2023-10-22

För föreningens planering av antalet platser är det också viktigt att vi får reda på hur många som kan förväntas komma på stämman. Så vänligen lämna denna talong i styrelsen brevlåda om du har för avsikt att komma på stämman.

Du kan också skicka din anmälan via mejl på info@silversmeden.org
Ange då samma uppgifter som vi efterfrågar nedan.

Nedan anger du ditt namn och föreningens lägenhetsnummer, samt om du vill delta i måltiden.

Kryssa i tillämpliga rutor

Jag kommer ensam samt deltar i måltid

Jag kommer ensam men deltar **inte** i måltid

Jag kommer i sällskap med make/maka och vi deltar i måltid

Jag kommer i sällskap med make/maka men vi deltar **inte** i måltid

Nedan anger du ditt namn och föreningens lägenhetsnummer

Namn:

Lgh.nr: _____

1, 2 eller 3 siffror (till exempel, 2, 16, 155) Numret finns på din lägenhetsdörr samt på lägenhetsförteckningen på 1 våningen.

Skriv inte 1102, eller 1203 osv, det är lantmäteriets lägenhetsnummer. Dessa nummer är inte unika för en lägenhet.

Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden 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 resultat- 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 och suppleanter
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
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
 - Motion 1; Att sätta upp stängsel runt husen eller hela området, Grazyna Vasilas
 - Motion 2; Inhägnade gårdar på Brf Silversmeden, Eva Rönnerup m.fl.
 - Motion 3, Air-condition i lägenheterna, Anita Hansen Larsson m.fl.
25. Avslutning

Styrelsen för HSB Brf Silversmeden i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1966-1968 på fastigheterna Fosie 165:95, Isolde 1, Tristan 1 och 2 som föreningen innehar med tomträtt. Fastigheternas adress är Södra Gulspargatan 32-76.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	93
3	168
4	28
Garageplatser	234
Parkeringsplatser	38
MC-platser	20
Total lägenhetsyta	21958 kvm
Total lokalyta	120 kvm.
Lägenheternas medelyta	76 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Byte tätskikt till två garage	2019
Renovering av två garage	2019
Nya gårdsmiljöer	2019
Renovering av oljeavskiljare i garagen	2019
Byte av trapphusbelysning till LED	2020
Skyddsrumsinventering	2022
Installerat brandlarm i källarplan	2023
Byte av passagesystem	2023

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-10-27.

Närvarande var 61 röstberättigade medlemmar varav 2 utgjordes av fullmakter.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Anders Ljungdahl
Vice ordförande	Gert Holst
Sekreterare	Christina Grgic
Ledamot	Cecilia Andreoli
Studieorganisatör	Cecilia Andreoli
Utsedd av HSB	Monica Bermsten
Suppleant	Gert Persson
Suppleant	Cecilia Allbäck Sjölund

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gert Holst och Cecilia Andreoli, suppleanten Gert Persson, revisorerna Gert Lundberg och Christine Liljengren samt valberedningens representanter Henrik Malmqvist, Carin Bergqvist och Monica Reiskog. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Anders Ljungdahl
Gert Holst
Christina Grgic
Cecilia Andreoli

Revisorer

Christine Liljengren och Gert Lundberg samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Henrik Malmqvist
Carin Bergqvist
Monica Reiskog

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Anders Ljungdahl och Gert Holst (ordinarie)
Cecilia Andreoli och Christina Grgic (suppleanter)

Vicevärd

Styrelsen har varit vicevärd

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Information & administration**

Föreningen har skickat ut anbudsinfordran gällande;

Uppgradering av energisystem. Genomförande är planerat till hösten 2023

Nya tak samt uppsättning av solceller, Genomförande är estimerat till våren 2024

Laddstolpar i garagen, Genomförande är planerat till hösten 2023

Underhåll

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Installation av brandlarm i källarplan
Byt ut passagesystem samt infört porttelefoni

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2023-02-19

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Utbyte av energisystem (värmecentraler och injustering av hela anläggningen)
Utbyte av takbeläggning samt installation av solceller
Översyn kameraanläggning

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och nyupplåning.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 782 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2023/2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 6 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2023-07-01 med 6 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 55 301 595 kr. Under året har föreningen amorterat 832 200 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 66 år.

Styrelsens intention är att kontinuerligt amortera ner skulderna för att skapa utrymme att finansiera framtida underhållsbehov. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentarer till årets resultat

I dagsläget är föreningens ekonomi stabil. Renoveringar genomförs löpande och i dagsläget finns delvis egna medel för att genomföra dessa. För att vi skall ha nytta och glädje av våra fastigheter nu och i framtiden måste de vårdas och utvecklas. Föreningen följer därför en underhållsplan som fungerar som ett riktmärke och stöd i arbetet med att planera underhållet. Det är en väsentlig del i styrelsens uppdrag att bevaka vad som behöver göras, ta fram underlag för beslut, ta beslut, upphandla arbetet och se till att det blir genomfört.

Styrelsen strävar efter att ha en avgiftshöjning som ser ungefär likadan ut varje år för att täcka den löpande verksamheten och de projekt som finns i närtid. Vi menar att det skapar en förutsägbarhet och trygghet för medlemmarna. I år har vi tyvärr fått göra avsteg från denna princip.

De senaste årens inflation och händelser i omvärlden har tyvärr skapat radikalt ökade kostnader för alla de löpande kostnader föreningen har. Även räntenivåerna är nu radikalt annorlunda jämfört med bara för ett och ett halvt år sedan och kostnaderna för vår upplåning stiger därmed i takt med att lånen ska skrivas om.

Föreningen har idag två större projekt som ska startas upp: Tak och solceller och uppgradering av värmecentralerna. Båda dessa projekt behöver komma i gång. Taken är i ganska dåligt skick och värmecentralerna visar tydliga tecken på att det är dags att förnya dem. Föreningen har en del pengar i kassan avsatta för dessa projekt. Men det kommer också att behöva lånas upp en del medel och då blir det till en dyrare ränta än vad vi kalkylerat med tidigare. Föreningen har generellt en sund ekonomi. Men för att vi fortsatt ska kunna underhålla och utveckla föreningen på ett bra sätt utan att leva på marginalerna höjs avgiften från 2023-07-01 med 6%.

Projektet för nytt passage-/porttelefon-system har nu kommit i mål. Trots storleken på projektet och att det påverkar alla medlemmar har styrelsen upplevelsen att införandet av det nya systemet har förlöpt utan några större problem. Projektet höll sig också väl inom de ekonomiska ramarna som vi satt upp.

Väsentliga avtal

Nabo, fd Örehus	Fastighetsskötsel
Mark & Miljö	Trädgårdsskötsel
Ultra Clean	Städning
E.ON och Energi försäljning Sverige AB	Elavtal
E.ON	Fjärrvärme
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Malmö stad	Tomträttsavgäld
Kone Hissar	Serviceavtal
Systemteknik	Garantiavtal, taggsystem
Säkra installationer	Serviceavtal, kamerasystem

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Renovering av tak och uppgradering av värmesystem ligger i planen för det närmsta året och finns med i de budgeterade kostnaderna. Ett visst mått av upplåning kan dock inte uteslutas för dessa projekt.

Kostnaden för att uppdatera skyddsrummen var större än förväntat. Detta projekt är inte slut reglerat då vi inte är överens med entreprenören gällande deras åtagande.

Andra projekt kan också komma att genomföras beroende på vilka beslut som fattas i styrelsen eller på stämman.

Medlemsinformation

Under året har 25 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 383 medlemmar.

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.

Nedan redovisas föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	19 230	18 571	17 976	20 865	17 984
Rörelsens kostnader	-18 198	-16 865	-14 645	-14 612	-13 459
Årets resultat	268	1 175	2 716	5 541	3 503
Soliditet (%)	37	37	32	32	27
Fond för yttre underhåll	14 775	16 285	16 214	16 123	15 605
Balansomslutning Fastighetens taxeringsvärde Räntekostnad	97 461	96 069	99 094	99 861	98 362
kr/kvm	237 461	234 290	234 290	234 290	175 533
Låneskuld kr/kvm	37	25	29	34	48
Avgift kr/kvm	2 519	2 556	2 815	2 992	3 109
	782	772	769	764	752

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 600 000	16 285 240	16 539 261	1 175 154	35 599 655
Ianspråktagande av yttre fond		-1 772 221	1 772 221		0
Avsättning yttre fond		262 000	-262 000		0
Disposition av föregående års resultat:			1 175 154	-1 175 154	0
Årets resultat				268 130	268 130
Belopp vid årets utgång	1 600 000	14 775 019	19 224 636	268 130	35 867 785

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 224 636
årets vinst	268 130
	19 492 766

disponeras så att i ny räkning överföres	19 492 766
	19 492 766

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

Resultaträkning	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	19 230 272	18 570 531
		19 230 272	18 570 531
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-2 153 891	-2 311 418
Periodiskt underhåll	4	-1 772 221	-837 794
Fastighetsavgift/skatt		-493 831	-471 891
Driftskostnader	5	-10 453 890	-9 721 123
Övriga kostnader	6	-899 943	-1 008 493
Personalkostnader	7	-381 960	-369 870
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 042 285	-2 144 492
		-18 198 021	-16 865 081
		1 032 251	1 705 450
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster		51 721	30 404
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-815 843	-560 700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-764 122	-530 296
		268 129	1 175 154
Resultat efter finansiella poster			
		268 130	1 175 154
Årets resultat			

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	81 642 810	83 671 638
Inventarier, verktyg och installationer	9	40 372	53 830
Pågående nyanläggningar	10	5 218 029	1 702 582
		86 901 211	85 428 050
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	700	700
		700	700
		86 901 911	85 428 750
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		2 182 706	4 222 782
Avgifts- och hyresfordringar	12	7 396	10 365
Övriga fordringar	13	49 193	248 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 254 211	1 145 663
		3 493 506	5 627 195
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	7 000 000	5 000 000
		7 000 000	5 000 000
		65 938	13 161
<i>Kassa och bank</i>		10 559 444	10 640 356
Summa omsättningstillgångar		97 461 355	96 069 106
SUMMA TILLGÅNGAR			

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 600 000	1 600 000
Fond för yttre underhåll	15	14 775 019	16 285 240
		16 375 019	17 885 240
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		19 224 636	16 539 261
Årets resultat		268 130	1 175 154
		19 492 766	17 714 415
		35 867 785	35 599 655
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	47 069 395	45 376 595
Summa långfristiga skulder		47 069 395	45 376 595
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	8 232 200	10 757 200
Leverantörsskulder		1 179 070	793 123
Aktuella skatteskulder		44 239	22 299
Övriga skulder	19	78 417	97 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	4 990 249	3 422 469
Summa kortfristiga skulder		14 524 175	15 092 856
		97 461 355	96 069 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			

Kassaflödesanalys

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		268 130	1 175 154
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 042 285	2 144 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 310 415	3 319 646
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		93 615	-435 709
Förändring av kortfristiga skulder		1 956 318	1 469 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 360 348	4 353 419
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 515 447	-2 378 614
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 515 447	-2 378 614
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga lån		-832 200	-5 668 958
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-832 200	-5 668 958
Årets kassaflöde		12 701	-3 694 153
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		9 235 943	12 930 096
Likvida medel vid årets slut		9 248 644	9 235 943

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 bolaget 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 ny 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 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 65 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 1,6 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 12 614 039 kr (fg år 12 614 039 kr).

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-05-01	2021-05-01
	-2023-04-30	-2022-04-30
Årsavgifter bostäder	17 177 228	16 955 769
Hysesintäkter	979 365	910 619
El	621 895	304 849
Bredband	308 652	257 299
Övriga intäkter	143 132	141 995
	19 230 272	18 570 531

Not 3 Reparationer

	2022-05-01	2021-05-01
	-2023-04-30	-2022-04-30
Material i löpande underhåll	97 039	54 366
Reparationer, bostäder	1 800	39 000
Reparationer av gemensamma utrymmen	236 555	32 088
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	132 658	220 960
Reparationer av installationer	64 304	30 786
Reparationer, VA/sanitet	296 986	501 941
Reparationer, Värme	5 694	3 853
Reparationer, Ventilation	64 280	48 581
Reparationer el/tele	102 975	47 085
Reparationer hissar	315 883	425 044
Reparationer av byggnader utvändigt	20 811	150 733
Reparationer, TV/antennutrustning	9 963	44 630
Reparation av markytor	329 591	87 227
Reparation av p-platser	0	26 459
Reparation av garage	61 678	55 959
Reparation försäkringsärendet	369 794	355 251
Reparation, övrigt	43 882	187 456
Öresavrundning	-2	-1
	2 153 891	2 311 418

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022-05-01	2021-05-01
	-2023-04-30	-2022-04-30
Planerat UH av gemensamma utrymmen	83 569	0
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	187 100	45 230
Planerat UH av installationer	480 803	583 418
Planerat UH VA/sanitet	0	172 541
Planerat UH av byggnader utvändigt	0	36 605
Planerat UH hissar	1 020 750	0
	1 772 222	837 794

Not 5 Driftskostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 035 909	2 058 527
El	1 775 523	1 130 803
Uppvärmning	2 321 525	2 189 978
Vatten	1 006 809	896 929
Sophämtning	548 637	539 320
Tomträttsavgäld	1 207 719	1 207 793
Fastighetsförsäkringar	276 354	258 887
Bredband och kabel-TV	704 918	803 254
Serviceavtal	392 193	453 299
Övriga avgifter	184 302	182 331
Öresavrundning	1	2
	10 453 890	9 721 123

Not 6 Övriga kostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Förvaltningsarvoden	287 358	263 933
Revisionsarvoden	24 463	23 819
Övriga externa kostnader	588 122	720 741
	899 943	1 008 493

Not 7 Arvode och personalkostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	134 900	132 232
Löner och andra ersättningar	152 049	143 279
Revisionsarvode	21 796	20 880
	308 745	296 391
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	73 215	73 479
	73 215	73 479
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	381 960	369 870

Not 8 Byggnader

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	121 361 080	120 566 020
Investering IMD-el	0	795 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 361 080	121 361 080
Ingående avskrivningar	-37 689 442	-35 558 407
Årets avskrivningar	-2 028 828	-2 131 035
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 718 270	-37 689 442
Utgående redovisat värde	81 642 810	83 671 638
Taxeringsvärden byggnader	177 461 000	169 290 000
Taxeringsvärden mark	60 000 000	65 000 000
	237 461 000	234 290 000
Bokfört värde byggnader	81 642 810	83 671 638
	81 642 810	83 671 638

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	177 843	210 120
Inköp gymtrustning	0	67 287
Utrangeringar	0	-99 564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 843	177 843
Ingående avskrivningar	-124 013	-210 120
Utrangeringar	0	99 564
Årets avskrivningar	-13 458	-13 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 471	-124 013
Utgående redovisat värde	40 372	53 830

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Pågående investering av nytt passagesystem, laddstolpar, tak- och solceller, skyddsrumrenovering, innegivare och värmecentraler.

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 702 582	186 315
Inköp	3 515 447	2 378 614
Överfört till byggnad	0	-795 060
Överfört till inventarier	0	-67 287
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 218 029	1 702 582
Utgående redovisat värde	5 218 029	1 702 582

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-04-30	2022-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 12 Övriga fordringar

	2023-04-30	2022-04-30
Skattekonto	49 193	22 812
Momsfordran	0	225 573
	49 193	248 385

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna ränteintäkter	22 042	3 342
Förutbetald tomträttsavgäld	201 289	201 273
Förutbetald fastighetsförsäkring	193 885	179 411
Förutbetalda serviceavtal	233 345	320 814
Förutbetalt bredband	54 553	40 187
Övriga förutbetalda kostnader	220 915	142 537
Upplupen elintäkt	328 182	258 098
	1 254 211	1 145 662

Not 14 Övriga korfristiga placeringar

	2023-04-30	2022-04-30
Fastränteplaceringar i HSB ek.för.	7 000 000	5 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 000 000	5 000 000
Utgående redovisat värde	7 000 000	5 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående balans	16 285 240	16 214 034
Årets avsättning	262 000	909 000
Årets ianspråktagande	-1 772 221	-837 794
	14 775 019	16 285 240

Not 16 Skulder till kreditinstitut

8 232 200 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 832 200 kr. Beräknad skuld om fem år beräknas till 51 015 595 kr.

	2023-04-30	2022-04-30
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	8 232 200	10 757 200
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	47 069 395	45 376 595
	55 301 595	56 133 795

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-04-30	2022-04-30
Företagsinteckning	69 516 300	69 516 300
	69 516 300	69 516 300

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-04-30	Lånebelopp 2022-04-30
Stadshypotek AB	0,96	2024-12-31	3 874 775	3 974 795
Stadshypotek AB	0,61	2025-07-30	9 825 000	9 925 000
Stadshypotek AB	3,13	2027-07-30	9 925 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2,64	2030-03-30	5 884 400	5 953 200
Stadshypotek AB	1,24	2026-10-30	1 304 920	1 343 300
Stadshypotek AB	0,87	2025-07-30	9 862 500	9 912 500
Stadshypotek AB	0,94	2023-06-01	7 675 000	7 975 000
Stadshypotek AB	0,83	2024-09-01	6 950 000	7 050 000
			55 301 595	56 133 795

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2023-04-30	2022-04-30
Källskatt	34 227	54 984
Arbetsgivareavgifter	24 121	37 251
Mervärdeskatt	18 749	0
Depositioner	0	4 270
Påminnelser/överlåtelse till HSB	1 320	1 260
	78 417	97 765

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna räntekostnader	91 907	39 266
Upplupet revisionsarvode	24 457	23 744
Upplupen el	148 092	132 504
Upplupen värme	155 540	148 367
Upplupen sophämtning	34 271	12 985
Upplupen fastighetsförvaltning	46 072	50 198
Upplupna arvoden	34 441	0
Upplupna sociala avgifter	10 821	0
Upplupen vatten	96 609	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 131	1 508 636
Förutbetalda hyror och avgifter	1 511 797	1 506 827
Erhållet bidrag från Boverket gällande energieffektivisering	2 835 152	0
	4 990 290	3 422 527

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

Anders Ljungdahl
Ordförande

Monica Bermsten

Cecilia Andreoli

Gert Holst

Christina Grgic

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Gert Lundberg
Av föreningen vald revisor

Christine Liljengren
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Silversmeden i Malmö, org.nr. 746000-6021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Silversmeden i Malmö för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

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 30 april 2023 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 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.

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 Silversmeden i Malmö för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30 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 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 trygghande 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 provar 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gert Lundberg
Av föreningen vald revisor

Christine Liljengren
Av föreningen vald revisor

Motion nr:1

Inkommen motion från medlem Grazyna Vasilas, lgh 184

Från: elefterios vasilas <vasleftoris@gmail.com>

Skickat: den 6 augusti 2022 13:05

Till: info <info@silversmeden.org>

Ämne: Motion: Stängsel

Att sätta upp stängsel runt husen eller hela området så att obehöriga hålla obehöriga personer borta från området.

Mvh Grazyna Vasilas

Motion nr:2

Motion till styrelsen i BRF Silversmeden.

Inhägnade gårdar på BRF silversmeden.

Vi är några medlemmar i BFR Silversmeden som önskar gårdarna inhägnade, då barnen hade varit tryggare och även vi vuxna hade sluppit undan från el sparkcyklar och cyklister som susar förbi.

Vi är mycket tacksamma för våra fina gårdar och parasollerna. Men tyvärr är även de som bor runt oss är också det, varit trevligt att slippa plocka skräp och fimpar efter GÄSTERNA.

Runt oss är alla HSB gårdar inhägnade.

Med vänlig hälsning

Eva Rönnerup lägh 214

Eva Rönnerup

Marianna Cedberg

Jurga Wernerheim

Ögynni

Dok Bam buk

Karl-Erik Lyyce
Walter Jonsson

Håkan Sand

DANIEL OLARU

Katarina Persson

Roger WUNDERLICHT

Talat Kazim

MAHMOUD ALBEGEYI

Muhsin

Styrelsens svar på;

Motion 1; Att sätta upp stängsel runt husen eller hela området, Grazyna Vasilas

Motion 2; Inhägnade gårdar på Brf Silversmeden, Eva Rönnerup m.fl.

Styrelsen vill med anledning av de båda motionerna avge följande svar:

Studier¹ visar att de boende många gånger har en tro på att stängsel och grindar förbättrar säkerheten för de boende. Men resultatet från studier visar att "gated communities" inte nödvändigtvis är tryggare och säkrare än andra områden.

Styrelsens uppfattning ligger också i linje denna uppfattning. I samtal med andra föreningar som har denna typ av instängsling framkommer också att det inte helt utestänger den som ändå vill ta sig in. Det förekommer också mycket skadegörelse på grindar och annan teknik som satts upp för ändamålet, som över tid kostar mycket pengar att underhålla.

Räddningstjänsten ska också ha tillgång till våra gårdar då delar av gårdarna är räddningsväggar. Detta ställer då större krav på grindöppningar och lättillgänglighet för räddningspersonal.

Föreningen har med hjälp av HSB Malmös tekniska tjänster räknat fram ett estimerat pris för projektering, el-arbeten, markarbeten samt uppsättning av staket och grindar. Till detta tillkommer att passagesystemet ska kopplas ihop med grindarna. Då hamnar vi på ca 3 200 000 kr ex moms. Vid anbudsinfordran kan det bli billigare men det kan också vara att det blir dyrare.

Styrelsen anser inte att den eventuella nytta som skulle kunna uppnås kan motiveras med det pris som en uppsättning av staket kan förväntas kosta.

Styrelsen anser sig därmed ha besvarat motionerna och föreslår att stämman avslår motionernas yrkande.

¹Grundström & Lazoroska (2021) *Gated communities i Sverige? En kunskapsöversikt om motstånd och påverkan i mediedebatt och stadsbyggnad. Hämtad 23 september 2023 från;* <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1609587/FULLTEXT02.pdf>

Motion nr:3

Inkommen motion från medlem Anita Hansen Larsson, lgh 10

16/8-22

Silvermedalen Motion

Med tanke på rådande klimat, vore det kanske bra att tänka på air-condition i lägenheterna.

Att stå och laga mat i 31° värme är inte så skönt. Sj heller att försöka sitta i 30° Balkonger kan ej utnyttjas 4,5° på 5M.

Att gå med lista ej lert. Tror att sanittiga hyres gäster i våra hus, tycker likadant.

Ta en stark Funderare!

M. V. H.
Anita Hansen Larsson
lgh 10.

Styrelsens svar på motion 3

Air-condition i lägenheterna, Anita Hansen Larsson m.fl.

Styrelsen vill med anledning av motionen avge följande svar:

1 Gemensam kyla för alla boende med utnyttjande av nuvarande system

Det finns ett sätt att införa gemensam kyla där man använder det gemensamma värmesystemet som kylsystem på sommaren. Man får då installera kylmaskiner som placeras utomhus och tillverkar kyla som sedan förs över till varje fjärrvärmecentral med rör som sedan kyler bostäderna via radiatorerna.

Detta är absolut ingen optimal lösning då den ger inte så stor effekt i ett rum då temperaturen på kylan inte kan vara lägre än +17°C i systemet på grund av kondensrisken. Det vill säga det skulle bildas fukt på element och rör. Effekten blir ca 400 W vilket kan jämföras med effekten av att ha öppet fönster på natten under sommartid. Den effektiva temperaturen i rummet blir alltså knappt märkbar.

Totalinvesteringen för 5 fjärrvärmecentraler estimeras till 7,5 Mkr ex moms där kylmaskin, rördragning, el-dragning och en plats för uppställning av kylmaskinen ingår. Till detta kommer driftskostnader för 5 kylmaskiner.

2 Gemensam "kyla på riktigt" för alla boende, 1 fläktluftkylare i varje lägenhet

Denna lösning är ett vattenkylsystem med kylmaskin placerad på taket på varje hus.

Lösningen innebär ett omfattande arbete med rördragning till alla lägenheter, håltagning i väggar, tak och trapphus samt rördragning till avlopp för kondensvatten. Inklädning av alla rör tillkommer också. Investeringskostnaden för införande av en sådan lösning estimeras till 30 Mkr. Till detta tillkommer underhåll och driftskostnader på minst 500 000 kr om året.

Styrelsens uppfattning är att lösning 1 ger alldeles för lite nytta för de pengar som behöver investeras.

Lösning 2 innebär ett väldigt stort ingrepp i varje lägenhet. Investeringen är mycket stor med hänsyn till att nyttjande är begränsat till några få veckor per år. Investering motsvarar en avgiftshöjning på i storleksordningen 19 %.

Styrelsen anser sig därmed ha besvarat motionen och föreslår att stämman avslår motionens yrkande.



EKONOMISK SITUATIONSANALYS AIR-CONDITION

Syftet med denna rapport är att visa effekten på ekonomin om man investerar i air-condition eller inte.

Förutsättningarna är följande:

- Kostnaden för investeringen beräknas till 30 000 000 kr och
- att årlig underhålls- och driftskostnad beräknas till 500 000 kr
- samt att uppskattad nyttjandeperiod beräknas till 25 år.

Effekt på resultaträkningen

RR	Utan investeringen 2023-04-30	Med investeringen 2024-04-30	Effekt
Avskrivningar	2 042 285 kr	3 542 285 kr	-1 200 000 kr
Räntekostnader	791 184 kr	2 504 000 kr	-1 488 000 kr
Underhålls- och driftskostnader	2 153 891 kr	2 653 891 kr	-500 000 kr

* Ränta på nytt lån prognostiseras till 4,96 %.

Beloppet 2 504 000 kr inkluderar prognostiserade räntekostnader år 2024 samt nya räntekostnaden på nya lånet.

Kommentarer:

Slår man ihop totaleffekten så blir det - 3 188 000 kr sämre resultat årligen. När 25 år passerat och man behöver troligtvis byta ut air-condition maskinerna så har man fortfarande återstående lån med amortering och ränta att betala av.

Värt att lyfta är att räntekostnaderna kommer att höjas rejält framöver, då flera av era lån har ränta på under 1 %. År 2025 kommer ränta på totalt 30 462 275 kr i lån att konverteras, vilket innebär att räntorna kommer justeras till marknadsränta, vilket idag ligger på cirka 5 %.

Långgivare	Lånenr	Kapitalskuld per 2023-09-26	Ränta %	Ränte-typ	Konverterings-dag
Stadshypotek AB	364229	6 900 000 kr	0,83	Fast	2024-09-01
Stadshypotek AB	305818	3 874 775 kr	0,96	Fast	2024-12-30
Stadshypotek AB	351068	9 862 500 kr	0,87	Fast	2025-07-30
Stadshypotek AB	434681	9 825 000 kr	0,61	Fast	2025-07-30
Stadshypotek AB	592963	7 462 500 kr	4,09	Fast	2026-06-01
Stadshypotek AB	445941	1 295 325 kr	1,24	Fast	2026-10-30
Stadshypotek AB	511897	9 875 000 kr	3,13	Fast	2027-06-01
Stadshypotek AB	485347	5 867 200 kr	2,64	Fast	2030-03-30
		54 962 300 kr			



Effekt på balansräkningen

BR	Utan investeringen 2023-04-30	Med investeringen 2024-04-30	Effekt
Lån	55 301 595 kr	92 501 595 kr	37 200 000 kr

Kommentarer:

År 2024 ska föreningen bland annat investera i solceller och för det behövs ett lån på 7 200 000 kr, utöver investeringen i air-condition på 30 000 000 kr. I underhållsplanen ligger det även kommande större underhåll där föreningen kommer behöva låna ytterligare flera miljoner för att kunna utföra investeringarna.

Effekt på nyckeltalen

Nyckeltal	Utan investeringen 2023-04-30	Med investeringen 2024-04-30	Effekt
Förändring årsavgift, %	6%	25%	19%
Årsavgift kr/kvm	832 kr	958 kr	126 kr
Skuldsättning kr/kvm	2 519 kr	4 213 kr	1 694 kr
Räntekostnad kr/kvm	36 kr	114 kr	78 kr
Räntekänslighet	3	4	1

** Genomsnittsavgiften kr/kvm i Malmö ligger på cirka 700 kr/kvm.

*** Låg = < 3 000 kr/kvm, Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm och Mycket hög = > 15 001 kr/kvm

**** Låg =< 5 %, Normal = 5-9 %, Hög = 9-15 % och Våldigt hög => 15 %

Kommentarer:

Nyckeltalen tar inte hänsyn till underhållsplaneringen, som bedöms ligga på cirka 40 865 000 kr de närmsta sex åren. Underhållsplaneringen avser bland annat installation solceller, trapphusmålning, byte kv-, vv-, vvc-ledningar, byte tvättmaskiner med mera. Det sjunde året ligger det fasadrenovering beräknad till 30 500 000 kr, det vill säga lika mycket som installation av air-condition kostar.

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 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 behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

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

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

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