



# ÅRSREDOVISNING

1/5 2019 – 30/4 2020

**HSB BRF  
SILVERSMEDEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



## Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Silversmeden kallas härmed till  
ordinarie föreningsstämma torsdagen den 8/10 – 2020 kl 19.00.

Med anledning av Covid-19 pandemin vill styrelsen **uppmäna medlemmarna att endast komma en person per lägenhet**. Stämman kommer att hållas i matsalen där det finns bättre möjlighet att sprida ut deltagarna.

Lokal: Söderkullaskolan, matsalen

Lättare förtäring i form av landgång med vatten kommer att finnas för alla anmälda till stämman. Eftersom vi kommer att sitta i matsalen kommer det att vara möjligt att äta under stämman om man så önskar.

STYRELSEN

---

---

## Anmälan till stämma

DENNA TALONG LÄGGES I STYRELSENS BREVLÅDA S GULSPARVSGATAN 70  
SENAST 2020-09-30

Observera att på grund av rådande omständigheter med den pågående pandemin, Covid-19, uppmanar vi medlemmarna att komma **en person per lägenhet på stämman**.

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](mailto:info@silversmeden.org)

Ange då samma uppgifter som vi efterfrågar nedan.

Nedan anger du ditt namn och föreningens lägenhetsnummer

Namn:

Lgh.nr: \_\_\_\_\_ (3 siffror, exempelvis 051)



# Årsredovisning

för

## **HSB Brf Silversmeden i Malmö**

746000-6021

Räkenskapsåret

2019-05-01 - 2020-04-30

# 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.
  - Beslut enligt styrelsens förslag om att införa gemensamt elavtal för föreningens medlemmar
  - Beslut enligt styrelsens förslag om att inrätta möjlighet att ladda elbil
  - Beslut enligt styrelsens förslag om att inrätta en gästlägenhet
  - Beslut enligt styrelsens förslag om att införa gemensamt bredband
  - Beslut enligt styrelsens förslag om stängning av portar dagtid samt införande av porttelefon
25. Avslutning

Styrelsen för HSB Brf Silversmeden i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-05-01 - 2020-04-30.

## Förvaltningsberättelse

### Information 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 Gulsparvsgatan 32-76.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Anders Ljungdahl  
Cecilia Andreoli  
Gert Holst  
Christina Grgic  
Monica Bermsten

Ordförande  
Studieorganisatör  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Utsedd av HSB

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2020  
2021  
2021  
2020

#### *Styrelsesuppleanter*

Gert Persson  
Delaram Zamani

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2021  
2020

#### *Ordinarie revisorer*

BoRevision AB  
Jonny Bengtsson  
Gert Lundberg

Utsedd av HSB Riksförbund

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2020  
2020

#### *Valberedning*

Henrik Malmqvist  
Carin Bergqvist  
Monica Reiskog

Sammanställande

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2020  
2020  
2020

*De*

### Övriga förtroendevalda

Anders Ljungdahl  
Gert Holst  
Styrelsen

Repr i HSB Malmö fullmäktige  
Repr i HSB Malmö fullmäktige  
Vicevärd

### Valda t.o.m. årsstämman

2020  
2020  
2020

### Underhåll

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

Omarbetad fönstertätning	2015-2016
Byte tätning på balkonginglasning	2015-2017
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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-10-24

Närvarande var 50 röstberättigade medlemmar, varav 4 fullmakter.

### Bostäder och lokaler

Antal rum	Totalt antal i föreningen
2	93
3	168
4	28

Parkering	Totalt antal i föreningen
Garage	234
P-plats ute	38
MC-platser	20

Mått	Totalt antal i föreningen (kvm)
Lägenhetsyta	21.958
Medelyta lägenhet	76
Lokal ytal	120

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Information & administration

Under året har HSB Malmö informerat om att Bolina 2 avtalet kommer att avslutas 2020-12-31 och att ett nytt avtal är under förhandling.

@M



Föreningen har sagt upp Comhem-avtalet  
Föreningen har infört möjligheten att betala för tagg, gym mm med Swish  
Den juridiska processen med Otto Magnusson AB avslutades i november 2019 genom förlikning mellan parterna.  
Föreningen har ett nytt tomträttsavtal från och med 2021.  
Föreningen har under året löst in ett lån på 1.790 Tkr.  
Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften för 2021

### **Underhåll**

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Utbyte av all belysning i trapphusen till rörelsestyrd LED-belysning med grundbelysning (10%) som är tänd nattetid.

Renovering av oljeavskiljare i båda garagen.

Förnyelse av festlokalen genom ommålning, nya möbler mm

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-03-15

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

Förnyelse av låssystem (tagg, bokningstavlor). Förarbete är påbörjat.

Översyn av kamerasytem. Förarbete är påbörjat.

Genomgång, analys och åtgärdsplan vad gäller uppvärmningssystem och takbeläggning

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och nyupplåning.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 764 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 65.706.845 kr. Under året har föreningen Amorterat 2.570.560 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 26 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**

Den juridiska processen mot den tidigare entreprenören vid fönsterbytet är avslutad vilket gör att vi bättre kan förutsäga vårt behov av likvida medel. Vi har därför också haft möjlighet att helt betala av och avsluta två av föreningens lån.

I dagsläget är föreningens ekonomi stabil. Renoveringar genomförs löpande och i dagsläget finns delvis egna medel för att genomföra dessa. Men 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 er som bostadsinnehavare.

Styrelsens målsättning är att Brf Silversmeden ska vara ett tryggt och attraktivt boende med modern standard till en rimlig kostnad där våra hus, och i förlängningen våra lägenheter, stiger sitt värde.

#### **Väsentliga avtal**

Örehus (Fastighetskötsel)  
Samhall (Städning)  
E.ON Energi försäljning Sverige AB (Elavtal)  
E.ON (Fjärrvärme)  
Länsförsäkringar (Fastighetsförsäkring)  
Malmö stad (Tomträttsavgäld)  
Kone Hissar (Serviceavtal)  
Nocab (Serviceavtal, tagg och kamerasytem)

#### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Förnyelse av tagg och bokningssystem, samt kameraövervakning finns det medel avsatta för. Ett eventuellt beslut om införande av gemensam el är inte medräknat i budget men bör trots det rymmas inom de likvida medel som föreningen har till förfogande.

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

Föreningen ser ändå inte några dramatiska avgiftshöjningar framför sig på grund av de projekt som ligger i närtid. Andra projekt kan också komma att genomföras beroende på vilka beslut som fattas i styrelsen eller på stämman.

Sammantaget innebär detta att årsavgiften inte kommer att höjas för 2021.

#### **Medlemsinformation**

Under året har 15 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 369 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. *du*

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Nettoomsättning	20 865	17 984	17 122	16 756	16 421
Rörelsens kostnader	14 612	13 459	12 306	14 489	16 354
Årets resultat	5 541	3 503	3 854	1 440	-872
Soliditet (%)	32,0	27,0	24,0	31,0	29,0
Fond för yttre underhåll	16 123	15 605	14 173	12 299	12 418
Balansomslutning	99 861	98 362	94 359	61 363	60 209
Fastighetens taxeringsvärde	234 290	175 533	175 533	175 533	152 820
Räntekostnad kr/kvm	34	48	47	39	44
Låneskuld kr/kvm	2 992	3 109	3 117	1 784	1 809
Avgift kr/kvm	764	752	735	718	697

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 600 000	15 605 129	5 458 845	3 502 766	<b>26 166 740</b>
Ianspråktagande av yttre fond		-538 146	538 146		<b>0</b>
Avsättning yttre fond		1 056 000	-1 056 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			3 502 766	-3 502 766	<b>0</b>
Årets resultat				5 541 291	<b>5 541 291</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 600 000</b>	<b>16 122 983</b>	<b>8 443 757</b>	<b>5 541 291</b>	<b>31 708 031</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 443 758
årets vinst	5 541 291
	<b>13 985 049</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	13 985 049
	<b>13 985 049</b>

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

*BM*

*LM JKS*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-05-01 -2020-04-30</b>	<b>2018-05-01 -2019-04-30</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	20 864 558 <b>20 864 558</b>	17 984 426 <b>17 984 426</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-2 103 184	-1 740 812
Periodiskt underhåll	4	-538 146	-393 953
Fastighetsavgift/skatt		-453 451	-423 283
Driftskostnader	5	-7 493 914	-6 912 720
Övriga kostnader	6	-1 619 024	-1 578 295
Personalkostnader	7	-352 482	-338 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 051 529	-2 071 332
		<b>-14 611 730</b>	<b>-13 458 845</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 252 828</b>	<b>4 525 581</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 549	47 658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-755 085	-1 070 472
		<b>-711 536</b>	<b>-1 022 814</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 541 292</b>	<b>3 502 767</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>5 541 291</b>	<b>3 502 766</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-04-30</b>	<b>2019-04-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	87 059 142	89 110 671
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
		<b>87 059 142</b>	<b>89 110 671</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	700	700
		<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>87 059 842</b>	<b>89 111 371</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		7 071 333	3 340 371
Avgifts- och hyresfordringar		7 441	171
Övriga fordringar		0	4 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	696 755	892 818
		<b>7 775 529</b>	<b>4 237 744</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	5 000 000	5 000 000
		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>		25 401	12 764
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 800 930</b>	<b>9 250 508</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>99 860 772</b>	<b>98 361 879</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-04-30</b>	<b>2019-04-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 600 000	1 600 000
Fond för yttre underhåll	13	16 122 983	15 605 129
		<b>17 722 983</b>	<b>17 205 129</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 443 758	5 458 845
Årets resultat		5 541 291	3 502 766
		<b>13 985 049</b>	<b>8 961 611</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 708 032</b>	<b>26 166 740</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	44 690 253	54 746 974
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 690 253</b>	<b>54 746 974</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	21 016 592	13 530 431
Leverantörsskulder		466 422	625 564
Aktuella skatteskulder		54 831	33 124
Övriga skulder	17	131 175	118 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 793 467	3 141 017
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 462 487</b>	<b>17 448 165</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>99 860 772</b>	<b>98 361 879</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-05-01 -2020-04-30</b>	<b>2018-05-01 -2019-04-30</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		5 541 291	3 502 766
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 051 529	2 071 332
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>7 592 820</b>	<b>5 574 098</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-7 270	4 549
Förändring av kortfristiga fordringar		196 063	-409 559
Förändring av leverantörsskulder		-159 142	51 966
Förändring av kortfristiga skulder		6 177 849	13 976 946
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>13 800 320</b>	<b>19 198 000</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-13 220 222
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-13 220 222</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring långa-lån		-10 056 721	-13 530 435
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-10 056 721</b>	<b>-13 530 435</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 743 599</b>	<b>-7 552 657</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		8 353 135	15 905 972
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>12 096 734</b>	<b>8 353 315</b>

*em*

*4 79*



## 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 2019/2020.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 68 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 1,7 %.

#### Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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)

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Årsavgifter bostäder	16 782 904	16 509 036
Hysesintäkter	879 742	844 468
Övriga intäkter	3 201 912	630 922
	<b>20 864 558</b>	<b>17 984 426</b>

### Not 3 Reparationer

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Löpande underhåll	27 977	47 079
Material i löpande underhåll	42 987	123 210
Löpande underhåll av bostäder	2 561	33 475
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	11 099	26 118
Löpande underhåll tvättutrustning	169 238	112 267
Löpande underhåll av installationer	36 366	282 071
Löpande underhåll Va/sanitet	170 168	182 220
Löpande underhåll värme	1 050	0
Löpande underhåll ventilation	48 068	35 424
Löpande underhåll el	31 854	51 187
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	16 352	25 844
Löpande underhåll hissar	352 798	246 527
Löpande underhåll huskropp utvändigt	29 101	13 469
Löpande underhåll markytor	0	7 838
Löpande underhåll garage och p.platser	622 463	8 042
Försäkringsskador	541 101	546 041
	<b>2 103 183</b>	<b>1 740 812</b>

### Not 4 Periodiskt underhåll

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Periodiskt underhåll	0	18 750
Periodiskt underhåll installationer	103 008	190 794
Periodiskt underhåll markytor	245 446	0
Periodiskt underhåll ventilation	98 125	65 659
Periodiskt underhåll hissar	0	118 750
Periodiskt underhåll el	73 964	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	17 603	0
	<b>538 146</b>	<b>393 953</b>

*du*

*W 7/3*

### Not 5 Driftskostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 782 037	1 511 306
El	713 413	688 258
Uppvärmning	2 250 117	2 300 217
Vatten	828 137	732 819
Sophämtning	435 477	374 838
Tomträttsavgäld	790 552	790 552
Övriga avgifter	694 181	514 730
	<b>7 493 914</b>	<b>6 912 720</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Förvaltningsarvoden	279 778	285 791
Revisionsarvoden	22 500	22 313
Övriga externa kostnader	1 316 746	1 270 191
	<b>1 619 024</b>	<b>1 578 295</b>

### Not 7 Arvode och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	124 640	120 491
Löner och andra ersättningar	137 459	135 146
Revisionsarvode	22 900	16 310
	<b>284 999</b>	<b>271 947</b>

#### Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	67 483	66 503
	<b>67 483</b>	<b>66 503</b>

#### Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	<b>352 482</b>	<b>338 450</b>
--	----------------	----------------

### Not 8 Byggnader

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärden	120 566 020	79 323 047
Överfört från Pågående byggnation		41 242 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>120 566 020</b>	<b>120 566 020</b>

Ingående avskrivningar	-31 455 349	-29 384 017
Årets avskrivningar	-2 051 529	-2 071 332
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 506 878</b>	<b>-31 455 349</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87 059 142</b>	<b>89 110 671</b>
Taxeringsvärden byggnader	169 290 000	126 533 000
Taxeringsvärden mark	65 000 000	49 000 000
	<b>234 290 000</b>	<b>175 533 000</b>
Bokfört värde byggnader	87 059 142	89 110 671
	<b>87 059 142</b>	<b>89 110 671</b>

#### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärden	210 120	210 120
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>210 120</b>	<b>210 120</b>
Ingående avskrivningar	-210 120	-210 120
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-210 120</b>	<b>-210 120</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-04-30	2019-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>700</b>	<b>700</b>

#### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Upplupna ränteintäkter	7 252	8 182
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	689 503	884 636
	<b>696 755</b>	<b>892 818</b>

#### Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-04-30	2019-04-30
Fastränteplaceringar i HSB ek.för.	5 000 000	5 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

**Utgående redovisat värde** **5 000 000** **5 000 000**

**Not 13 Fond för yttre underhåll**

	<b>2020-04-30</b>	<b>2019-04-30</b>
IB	15 605 129	14 173 082
Årets avsättning	1 056 000	1 826 000
Årets ianspråktagande	-538 146	-393 953
	<b>16 122 983</b>	<b>15 605 129</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

21.016.592 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 armorteringen under året för den totala skulden är 589.592 kr. Beräknad skuld om fem år beräknas till 62.758.885 kr.

	<b>2020-04-30</b>	<b>2019-04-30</b>
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	21 016 592	13 530 431
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	44 690 253	54 746 974

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2020-04-30</b>	<b>2019-04-30</b>
Företagsinteckning	69 516 300	69 516 300
	<b>69 516 300</b>	<b>69 516 300</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2020-04-30</b>	<b>Lånebelopp 2019-04-30</b>
Stadshypotek AB	0,96	2020-03-30	4 174 835	4 274 855
Stadshypotek AB	1,02	2020-09-01	7 250 000	7 350 000
Stadshypotek AB	1,15	2021-06-30	5 019 150	5 101 542
Stadshypotek AB	0,90	2020-07-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	1,07	2021-07-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	1,28	2022-07-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	1,09	2022-03-30	6 090 800	6 159 600
Stadshypotek AB	1,07	2021-10-30	1 420 060	1 458 440
Stadshypotek AB	0,94	2024-12-30		1 919 968
Stadshypotek AB	0,94	2023-06-01	8 575 000	8 800 000
SBAB	1,05	2020-06-08	3 177 000	3 213 000
			<b>65 706 845</b>	<b>68 277 405</b>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

	2020-04-30	2019-04-30
Källskatt	42 274	51 168
Arbetsgivareavgifter	34 481	38 400
Mervärdesskatt	13 572	8 998
Depositioner	19 463	19 463
Övrigt	21 385	
	<b>131 175</b>	<b>118 029</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

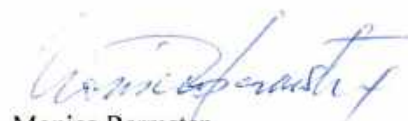
	2020-04-30	2019-04-30
Upplupna räntekostnader	41 981	100 363
Övriga upplupna kostnader	371 785	1 671 517
Förutbetalda hyror och avgifter	1 379 701	1 369 136
	<b>1 793 467</b>	<b>3 141 016</b>

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

Malmö 8/9 - 2020



Anders Ljungdahl  
Ordförande



Monica Bermsten



Cecilia Andreoli




Gert Holst

Christina Grgic



Vår revisionsberättelse har lämnats 9/9 - 2020



Dragan Mific  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gert Lundberg  
Av föreningen vald revisor



Jonny Bengtsson  
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 2019-2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Silversmeden i Malmö för räkenskapsåret 2019-2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

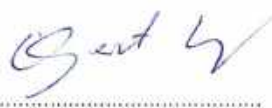
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

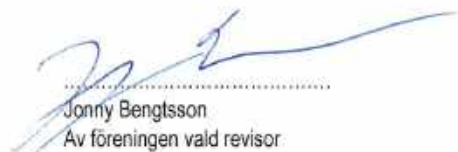
Malmö den 9/9-2020



Dragan Mitic  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gert Lundberg  
Av föreningen vald revisor



Jonny Bengtsson  
Av föreningen vald revisor



**HSB BRF SILVERSMEDEN**

Medlem i HSB

2020-09-01

Till stämman av styrelsen hänskjutet ärende;  
Beslut enligt styrelsens förslag om att införa gemensamt elavtal för föreningens medlemmar

Styrelsen har fått in en motion från en medlem angående gemensamt elavtal för föreningens medlemmar. Styrelsen tycker frågan är så intressant att vi sätter upp den som en beslutspunkt på stämman.

Det blir allt vanligare att bostadsrättsföreningar inför gemensam el. I princip går det ut på att man avslutar lägenhetsinnehavarnas egna abonnemang och att föreningen har ett gemensamt abonnemang där bostadsrättsinnehavarna bara betalar den rörliga kostnaden själva. På så sätt slipper varje lägenhet betala den fasta avgiften till elleverantören. Den hamnar istället på föreningen. Införandet av en sådan lösning innebär att man måste byta ut alla elmätare som i sig innebär en initial kostnad för föreningen.

En fördel med gemensam el är också att om föreningen skulle installera solceller så har föreningen möjlighet att sälja ett eventuellt överskott av elproduktionen till sina medlemmar.

Föreningen har gett i uppdrag till HSB Malmö att ta fram ett underlag kring vad ett införande av gemensam el skulle innebära ekonomiskt för föreningen och dess medlemmar. Detta underlag skickas ut tillsammans med årsredovisningen.

Styrelsen föreslår stämman att besluta;

Att föreningen inför gemensamt el-avtal för föreningens medlemmar.

**HSB BRF SILVERSMEDEN**

Medlem i HSB

2020-09-01

**Till stämman av styrelsen hänskjutet ärende;  
Beslut om att möjliggöra för medlemmarna att hyra laddstolpe i garage**

Utifrån en motion på förra årets stämma angående möjligheten att installera laddstolpar i föreningen svarade styrelsen att man skulle utreda frågan. Utredningen har kommit fram till att det är möjligt att installera laddstolpar.

Styrelsen ställer sig positivt till möjligheten att kunna ladda elbil i föreningens garage. Tillsammans med årsredovisning skickar föreningen ut ett mer detaljerat underlag för beslutet.

Styrelsen föreslår stämman att besluta;

Att föreningen ska göra det möjligt att hyra en plats i garage för laddning av elbil.

Att föreningen bygger ut laddningsplatser efter behov dock med ett övre tak för vad om som är möjlig med nuvarande el-installation.

Att den som hyr en laddplats ska betala en förhöjd hyra för att täcka installation, drift och underhållskostnad.

Styrelsen

**HSB BRF SILVERSMEDEN**

Medlem i HSB

2020-08-30

Till stämman av styrelsen hänskjutet ärende;  
Beslut enligt styrelsens förslag om att inrätta en gästlägenhet

Utifrån en motion på förra årets stämma angående möjligheten att inrätta övernattningsmöjlighet med dygnsuthyrning i föreningen svarade styrelsen att man gärna ville utreda alternativ till att köpa en lägenhet för ändamålet.

Utredningen har kommit fram till att det med vissa förändringar skulle vara möjligt att inrätta övernattningslägenhet i en lokal i 5-våningshuset på lilla gården. Utrymmet motsvarar samma plats och yta i huset som vårt solarium (ca 18kvm). Föreningen har fått godkännande av brandskyddskonsult med förbehållet att vi måste skapa en utrymningsväg via fönstret i lokalen vilket innebär en ombyggnad. Det måste också skapas toalettmöjlighet och göras viss ombyggnad av ventilation. Detta tillsammans med anläggning av golv, målning, belysning, möbler mm gör att kostnaden estimerats till 400 000 kr.

Det kommer också att krävas ett byggnadslov från Malmö stad innan arbetet kan starta.

Styrelsen föreslår stämman att besluta;

Att föreningen inrättar övernattningsmöjlighet för dygnsuthyrning enligt ovannämnda förslag.

Styrelsen

**HSB BRF SILVERSMEDEN**

Medlem i HSB

2020-09-14

Till stämman av styrelsen hänskjutet ärende;  
Beslut enligt styrelsens förslag om att införa gemensamt bredband

Bolinaavtalet (Bolina 2) som under flera år erbjudits alla föreningar i HSB Malmö avslutas 2020-12-31. HSB Malmö har därför förhandlat fram ett nytt avtal för bredband, (Bolina 3) som alla HSB föreningar kan använda om man så önskar. Det nya avtalet är ett kollektivt avtal. Det innebär att det kommer att gälla för alla medlemmar och avgiften för bredbandet blir också en post på varje medlems månadsavgift. Därmed måste det tas upp som ett stämmobeslut för att föreningen ska kunna anta erbjudandet. Om stämman antar styrelsens förslag innebär det också att föreningen grundutbud av Tv-kanaler fortsättningsvis distribueras av Telia och att Comhem avvecklas

Bilagt årsredovisningen finns en beskrivning om vad erbjudandet innebär.

Styrelsen föreslår stämman att besluta;

Att bifalla styrelsens förslag om införande av kollektivt bredband (Bolina3)

Styrelsen

**HSB BRF SILVERSMEDEN**

Medlem i HSB

2020-08-30

Till stämman av styrelsen hänskjutet ärende;  
Beslut enligt styrelsens förslag om stängning av portar dagtid samt införande av porttelefon

Föreningens tagg och tvättbokningssystem börjar närma sig slutet på sin livslängd. Bokningssystemen fungerar i vissa delar inte längre och leverantören tar inte heller fram reservdelar längre. Teknologin i taggsystemet är också av äldre modell och allt för lätt att kopiera. Föreningen har därför påbörjat ett upphandlingsarbete för att införa ett nytt system. Utifrån de möjligheter som ett byte ger vill vi därför ställa frågor till stämman så att vi kan gå ut i en upphandling med medlemmarnas önskemål för ögonen. Utifrån det vi hör från medlemmarna tror vi att stängda portar dagtid och införande av porttelefon med kamera, där du som medlem kan se vem du släpper in, är något som skulle öka tryggheten.

Styrelsen föreslår stämman att besluta;

Att föreningen stänger alla portar till trapphusen även dagtid och inför porttelefon.

Styrelsen

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Eget kapital**

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

## **Avsättning**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Skuld**

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

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

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

## **Balansomslutning**

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

## **Noter**

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

## **Räkenskapsår**

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

## **Periodisering**

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

## **Kassaflödesanalys**

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





**Egna anteckningar.**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---





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.