



ÅRSREDOVISNING 2023-2024

HSB brf Silversmeden i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Silversmeden i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6021 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-20. Föreningen är medlem i HSB Malmös stipendiefond till Arne Axrups minne.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Isolde 1	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1968
Tristan 1	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1968
Tristan 2	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1968
Fosie 165;95	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1968
Fosie GA15	Malmö Kommun	0 år		1968
Fosie GA53	Malmö Kommun	0 år		1989

Totalt 6 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m²
289	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 958
47	Lokal och förråd	293
205	Garageplatser	6 212
40	Parkeringsplatser	400
38	MC-platser	0
Totalt 619 objekt		28 863

Föreningens lägenheter fördelas på: 93 st 2 rok, 168 st 3 rok, 28 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Ljungdahl	Ordförande	2009-11-09	
Gert Holst	Ledamot	2016-11-04	
Monica Bermsten	Ledamot	2016-06-20	2023-10-31
Britt-Marie Larsson	Ledamot	2024-02-08	
Cecilia Eyzaguirre Andreoli	Ledamot	2018-11-04	
Christina Grgic	Ledamot	2014-11-10	
Gert Persson	Suppleant	2018-11-04	2023-11-07
Leif Andersson	Suppleant	2023-11-07	
Cecilia Sjölund	Suppleant	2023-01-01	
Delaram Zamani Moghadam	Suppleant	2022-12-22	2023-11-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Ljungdahl, Christina Grgic och Cecilia Allbäck Sjölund(suppleant).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gert Holst, Cecilia Eyzaguirre Andreoli, Anders Ljungdahl och Christina Grgic.

Revisorer har varit: Anders Ivarsson och Christine Liljengren, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Henrik Malmqvist (sammankallande), Carin Bergqvist samt Gerd Nirfelt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-25. På stämman deltog 57 röstberättigade medlemmar varav 7 utgjordes av fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +6%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-02-25.

Information & administration

Föreningen har sagt upp avtalet med Nabo gällande fastighetsskötsel. Sydsverige entreprenad har blivit tilldelat uppdraget i november 2023.

Rörmontören Syd har blivit tilldelad uppdraget att uppdatera värmecentralerna i fastigheterna.

Täta tak har blivit tilldelade uppdraget att byta ut ytskikten på taken samt att montera solpaneler, projektet beräknas kosta 12 420 000 kr exklusive moms, priset är fast utan indexreglering.

Angående energieffektiviseringsprojektet har föreningen mottagit ett bidrag som innebär motkrav.

Revisorsuppleant Anders Ivarsson har ersatt Gert Lundberg på revisorsposten.

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

Årtal	Ändamål
2019	Byte tätskikt till två garage
2019	Renovering av två garage
2019	Nya gårdsmiljöer
2019	Renovering av oljeavskiljare i garagen
2020	Byte av trapphusbelysning till LED
2022	Skyddsrumsinventering
2023	Installerat brandlarm i källarplan
2023	Byte av passagesystem
2023	Uppsättning av 20 laddstolpar i garagen
2024	Uppdatering av kamera anläggning

Kommentarer till årets resultat

För att vi skall ha nytta och glädje av våra fastigheter nu och i framtiden måste de vårdas och utvecklas. Styrelsen har en underhållsplan som riktmärke och stöd i arbetet med att planera underhållet av föreningens fastigheter. 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.

I dagsläget är föreningens ekonomi stabil. Renoveringar genomförs löpande och de sista åren har dessa finansierats med egna pengar.

Styrelsen har också under året fortsatt arbetet med att uppdatera fastigheterna. Uppdateringen av värmecentralerna är ett exempel på detta. Vi har också uppdaterat och tillfört ny teknik så som byte av passagesystem, installation av brandlarm i källarna, uppdatering av kameraanläggning och uppsättning av laddstolpar.

Eftersom flera projekt både genomförts och initerats under verksamhetsåret så har det också inneburit att föreningen har haft större utgiftsposter vilket påverkat likviditeten.

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

Årtal	Ändamål
2024	Ny takpapp och montering av solpaneler på föreningens hus
2024	Uppdatering av värmecentraler och delar av värmesystem

Väsentliga risker och säkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen strävar efter att ha en avgiftshöjning som är på ungefär samma nivå 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. De sista åren 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 annorlunda jämfört med bara för

2-3 år sedan och kostnaderna för vår upplåning stiger därmed i takt med nya lån ska tas upp och gamla lån ska skrivas om.

Beslutet från domstolen har kommit undr året när det gäller tvist mellan föreningen och Skyddsrumsspecialisten. De planerar att överklaga domen i kommande räkenskapsår.

Detta kan i viss utsträckning påverka likviditeten positivt eller negativt beronde på vilket svar får föreningen på sitt överklagande. Föreningen har idag två större pågående projekt; Tak & solceller och uppgradering av värmecentralerna. Båda dessa projekt är i genomförandefas just nu. Taken har visat sig vara i sämre skick än förväntat och innebär att projektet kommer bli dyrare än vad vi initialt kalkylerat med. Även i energiprojektet; värmecentraler, ventiler, VVC-element mm har det tillkommit kostnader. Föreningen har haft en del medel i kassan avsatta för dessa projekt. Men dessa medel är nu använda. Föreningen behöver därför som planerat låna upp pengar och då blir det till en dyrare ränta än vad vi kalkylerat med tidigare. Utifrån ovan nämnda har styrelsen tagit beslutat att höja avgiften från 240701 med 6%.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 382 och under året har det tillkommit 27 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 379.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	156	183	187	253	365
Skuldsättning, kr/kvm	2 450	2 485	2 523	2 778	2 953
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 482	2 519	2 556	2 815	2 992
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	248	229	190	175	170
Årsavgifter, kr/kvm	832	782	772	769	764
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	89	91	94	80
Totala intäkter, kr/kvm	973	864	835	808	938
Nettoomsättning, tkr	21 648	19 230	18 571	17 976	20 865
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 296	268	1 175	2 716	5 541
Soliditet, %	37	37	37	32	32

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

I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare år.

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 600 000	0	0	1 600 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 775 019	0	-156 900	14 618 119
S:a bundet eget kapital, kr	16 375 019	0	-156 900	16 218 119
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 224 636	268 130	156 900	19 649 666
Årets resultat, kr	268 130	-268 130	1 296 099	1 296 099
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	19 492 766	0	1 452 999	20 945 765
S:a eget kapital, kr	35 867 785	0	1 296 099	37 163 884

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 613 000 kr samt ianspråktagande skett med 769 900 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	19 492 766
Årets resultat, kr	1 296 099
Reservation till underhållsfond, kr	-613 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	769 900
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	20 945 765

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	20 945 765

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

Resultaträkning	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	20 711 494	19 087 140
Övriga intäkter	3	936 577	143 132
		21 648 071	19 230 272
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-2 197 310	-2 056 851
Periodiskt underhåll	5	-769 900	-1 772 221
Fastighetsavgift/skatt		-505 680	-493 831
Driftskostnader	6	-11 314 500	-10 550 929
Övriga kostnader	7	-2 180 444	-899 943
Personalkostnader	8	-461 805	-381 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 067 188	-2 042 285
		-19 496 827	-18 198 020
Rörelseresultat		2 151 244	1 032 252
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		149 835	51 721
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 004 981	-815 843
		-855 146	-764 122
Resultat efter finansiella poster		1 296 098	268 130
Årets resultat		1 296 099	268 130

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	86 158 910	81 642 810
Inventarier, verktyg och installationer	10	26 915	40 372
Pågående nyanläggningar	11	3 817 995	5 218 029
		90 003 820	86 901 211
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		90 004 520	86 901 911
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB Malmö		9 089 081	2 182 706
Avgifts- och hyresfordringar		72 572	7 396
Övriga fordringar	13	147 581	49 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 306 355	1 254 211
		10 615 589	3 493 506
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	0	7 000 000
		0	7 000 000
Kassa och bank		36 447	65 938
Summa omsättningstillgångar		10 652 036	10 559 444
SUMMA TILLGÅNGAR		100 656 556	97 461 355

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 600 000	1 600 000
Fond för yttre underhåll	16	14 618 119	14 775 019
		16 218 119	16 375 019
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		19 649 666	19 224 636
Årets resultat		1 296 099	268 130
		20 945 765	19 492 766
Summa eget kapital		37 163 884	35 867 785
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	43 024 960	47 069 395
Summa långfristiga skulder		43 024 960	47 069 395
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	11 481 955	8 232 200
Leverantörsskulder		1 577 819	1 179 070
Aktuella skatteskulder		55 704	44 239
Övriga skulder	20	126 048	78 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	7 226 186	4 990 249
Summa kortfristiga skulder		20 467 712	14 524 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 656 556	97 461 355

Kassaflödesanalys

Not

**2023-05-01
-2024-04-30****2022-05-01
-2023-04-30****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

1 296 099

268 130

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 067 188

2 042 285

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****3 363 287****2 310 415****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-215 708

93 615

Förändring av kortfristiga skulder

2 693 781

1 956 318

Kassaflöde från den löpande verksamheten**5 841 360****4 360 348****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-5 169 796

-3 515 447

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-5 169 796****-3 515 447****Finansieringsverksamheten**

Förändring långfristiga lån

-794 680

-832 200

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-794 680****-832 200****Årets kassaflöde****-123 116****12 701****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

9 248 644

9 235 943

Likvida medel vid årets slut**9 125 528****9 248 644**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 64 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

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Årsavgifter bostäder	18 275 094	17 177 228
Hysesintäkter	986 668	979 365
El	1 139 580	621 895
Bredband	310 152	308 652
Övriga intäkter	0	143 132
	20 711 494	19 230 272

I årsavgift ingår värme, varmt och kallt vatten. El debiteras enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Övriga intäkter		
Erhållna bidrag	659 178	0
Överlåtelseavgift	36 891	0
Försäkringsersättning	27 284	0
Övriga intäkter	191 459	0
Pantförskrivningsavgift	21 765	0
	936 577	0

Not 4 Reparationer

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Material i löpande underhåll	0	97 039
Löpande UH bostäder	49 935	1 800
Löpande UH av gemensamma utrymmen	93 941	236 555
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	207 979	132 658
Löpande UH av installationer	270 778	64 304
Löpande UH, VA/sanitet	332 638	296 986
Löpande UH, värme	10 999	5 694
Löpande UH, ventilation	91 155	64 280
Löpande UH el/tele	38 293	102 975
Löpande UH hissar	240 138	315 883
Löpande UH av byggnader utvändigt	10 099	20 811
Reparationer, TV/antennutrustning	0	9 963
Löpande UH av markytor	87 296	329 591
Löpande UH av garage	83 498	61 678
Reparation försäkringsärende	680 560	369 794
Löpande UH, övrigt	0	43 882
Öresavrundning	1	-2
	2 197 310	2 153 891

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Planerat uh av gemensamma utrymmen	0	83 569
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	71 301	187 100
Planerat uh av installationer	283 125	480 803
Planerat uh va/sanitet	327 831	0
Planerat uh hissar	0	1 020 750
Planerat uh el / tele	87 642	0
Öresavrundning	1	0
	769 900	1 772 222

Not 6 Driftskostnader

Material i löpande underhåll

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 110 372	2 132 948
El	1 820 182	1 775 523
Uppvärmning	2 513 974	2 321 525
Vatten	1 193 800	1 006 809
Sophämtning	509 677	548 637
Tomträttsavgäld	1 207 736	1 207 719
Fastighetsförsäkringar	305 868	276 354
Bredband och kabel-TV	673 122	704 918
Serviceavtal	401 538	392 193
Övriga avgifter	578 233	184 302
Öresavrundning	-2	1
	11 314 500	10 550 929

Not 7 Övriga kostnader

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Förvaltningsarvoden	325 039	287 358
Revisionsarvoden	25 108	24 463
Övriga externa kostnader	1 830 297	588 122
	2 180 444	899 943

Not 8 Arvode och personalkostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	141 170	134 900
Löner och andra ersättningar	204 612	152 049
Revisionsarvode	22 650	21 796
	368 432	308 745
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	93 374	73 215
	93 374	73 215
Öresavrundning	-1	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	461 805	381 960

Ersättningen för de förtroendevalda som deltog i projekt har uppgått till 11 500kr för verksamhetsår 23/24.

Not 9 Byggnader

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	121 361 080	121 361 080
Aktivering Passagesystem	4 016 414	0
Aktivering Laddplatser	455 613	0
Aktivering Skyddsrum	2 097 802	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 930 909	121 361 080
Ingående avskrivningar	-39 718 270	-37 689 442
Årets avskrivningar	-2 053 730	-2 028 828
Öresavrundning	1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 771 999	-39 718 270
Utgående redovisat värde	86 158 910	81 642 810
Taxeringsvärden byggnader	177 461 000	177 461 000
Taxeringsvärden mark	60 000 000	60 000 000
	237 461 000	237 461 000
Bokfört värde byggnader	86 158 910	81 642 810
	86 158 910	81 642 810

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	177 843	177 843
Inköp gymtrustning	0	0
Utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 843	177 843
Ingående avskrivningar	-137 471	-124 013
Årets avskrivningar	-13 458	-13 458
Öresavrundning	1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 928	-137 471
Utgående redovisat värde	26 915	40 372

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Pågående investering av tak- och solceller, skyddsrumrenovering, innegivare och värmecentraler, avloppsrensning och VVS åtgärder.

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	5 218 029	1 702 582
Inköp	5 169 796	3 515 447
Aktivering Passagesystem	-4 016 414	0
Aktivering Laddplatser	-455 613	0
Aktivering Skyddsrum	-2 097 803	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 817 995	5 218 029
Utgående redovisat värde	3 817 995	5 218 029

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-04-30	2023-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 13 Övriga fordringar

	2024-04-30	2023-04-30
Skattekonto	35 319	49 193
Momsfordran	112 262	0
	147 581	49 193

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna ränteintäkter	1 478	22 042
Förutbetalad tomträttsavgäld	201 289	201 289
Förutbetalad fastighetsförsäkring	223 966	193 885
Förutbetalda serviceavtal	199 513	233 345
Förutbetalt bredband	0	54 553
Övriga förutbetalda kostnader	103 362	140 682
Upplupen elintäkt	496 514	328 182
Förutbetalad medlemsavgift	80 233	80 233
	1 306 355	1 254 211

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-04-30	2023-04-30
Fastränteplaceringar i HSB ek.för.	7 000 000	7 000 000
Avslut	-7 000 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	7 000 000
Utgående redovisat värde	0	7 000 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående balans	14 775 019	16 285 240
Årets avsättning	613 000	262 000
Årets ianspråktagande	-769 900	-1 772 221
	14 618 119	14 775 019

Not 17 Skulder till kreditinstitut

11 481 955 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 794 680kr. Beräknad skuld om fem år beräknas till 50 221 015 kr.

	2024-04-30	2023-04-30
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	11 481 955	8 232 200
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	43 024 960	47 069 395
	54 506 915	55 301 595

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
Företagsinteckning	69 516 300	69 516 300
	69 516 300	69 516 300

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
Stadshypotek AB	0,96	2024-12-31	3 874 775	3 874 775
Stadshypotek AB	0,61	2025-07-30	9 825 000	9 825 000
Stadshypotek AB	3,13	2027-07-30	9 825 000	9 925 000
Stadshypotek AB	2,64	2030-03-30	5 815 600	5 884 400
Stadshypotek AB	1,24	2026-10-30	1 266 540	1 304 920
Stadshypotek AB	0,87	2025-07-30	9 862 500	9 862 500
Stadshypotek AB	4,09	2026-06-01	7 187 500	7 675 000
Stadshypotek AB	0,83	2024-09-01	6 850 000	6 950 000
			54 506 915	55 301 595

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2024-04-30	2023-04-30
Källskatt	57 056	34 227
Arbetsgivaravgifter	36 813	24 121
Mervärdeskatt	0	18 749
Avtalsbetalade placeringar	31 159	0
Påminnelseavgifter och överlåtelseavgifter till HSB	1 020	1 320
	126 048	78 417

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna räntekostnader	127 447	91 907
Upplupet revisionsarvode	25 190	24 457
Upplupen el	175 657	148 092
Upplupen värme	153 457	155 540
Upplupen sophämtning	11 338	34 271
Upplupen fastighetsförvaltning	96 565	46 072
Upplupna arvoden	29 065	34 441
Upplupna sociala avgifter	9 132	10 821
Upplupen vatten	104 611	96 609
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 994 671	1 090
Förutbetalda hyror och avgifter	1 663 900	1 511 797
Erhållet bidrag från Boverket gällande energieffektivisering	2 835 152	2 835 152
Öresavrundning	1	0
	7 226 186	4 990 249

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

Anders Ljungdahl
Ordförande

Britt-Marie Larsson

Cecilia Andreoli

Gert Holst

Christina Grgic

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Christine Liljengren
Av föreningen vald revisor

Anders Ivarsson
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 2023-05-01 - 2024-04-30.

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 30e april 2023/2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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 2023-05-01 - 2024-04-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Christine Liljengren
Av föreningen vald revisor

Anders Ivarsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Silversmeden i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS LJUNGDAHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-11 kl. 16:26:20



CECILIA EYZAGUIRRE ANDREOLI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-11 kl. 16:26:19



GERT HOLST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-11 kl. 09:47:07



BRITT-MARIE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-11 kl. 12:01:34



CHRISTINA GRGIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-11 kl. 10:54:39



ANDERS IVARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 12:40:34



CHRISTINE LILJENGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-13 kl. 19:34:46



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 14:49:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Silversmeden i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS IVARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 12:39:35



CHRISTINE LILJENGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-13 kl. 19:40:16



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 14:49:11



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Silversmeden kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 22/10 – 2024 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 2024-10-14

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 i föreningen.

Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämmoordförandens 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
19. Beslut om antal revisor/er och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberednings ordförande
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; Parkeringsplatser för rörelsehindrade, Monica Reiskog
 - Proposition 1; Uppsättning av kameror i entréplan i alla trapphus
25. Avslutning

MOTION

ANKOM 2024 -06- 19

Till Brf Silversmedens årsstämma 2024-10-22 angående parkeringsplatser för rörelsehindrade.

Bakgrund:

Föreningen omfattar 289 bostadsrättslägenheter.

Föreningen har följande bestånd av P-platser för uthyrning samt gästparkeringar:

- ✕ 234 P-platser i underjordsgarage.
- ✕ 30 P-platser ovan jord i gatumiljö.
- ✕ 10 Betalgästparkeringsplatser i gatumiljö.

När det gäller P-platser för rörelsehindrade finns det inom närområdet endast EN P-plats i gatumiljö tillhörande Malmö stad.

Sedan avgiften för föreningens gästparkering höjts kraftigt, är det ytterst få som nyttjar dessa platser.

Mot denna bakgrund föreslår jag, att TVÅ avgiftsfria P-platser av gästparkeringen inrättas, skyltas och upplåts som P-platser för rörelsehindrade som service för boende och gäster.

Hemställes om bifall till motionen.

Malmö 2024-06-14


Monica Reiskog

Södra Gulsparvsgatan 74, lägenhet 1001

Styrelsens svar på motion 1

Parkeringsplatser för rörelsehindrade, Monica Reiskog

Styrelsen vill med anledning av motionen avge följande svar:

Förutom de parkeringsplatser som föreningen äger och som de boende har möjlighet att hyra, så har föreningen också gjort det möjligt för besökare att mot en avgift nyttja de besöksplatser som föreningen satt upp.

Föreningen har inte ansvar för att tillhandahålla p-plats för funktionshindrade som besöker föreningen. Det finns numera dessutom 2 p-platser för funktionshindrade i området. Styrelsen ser inte heller att det är i våra medlemmars intresse att föreningen skall tillhandahålla gratis parkering som är tillgängliga för alla i närområdet.

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



HSB BRF SILVERSMEDEN
Medlem i HSB

2024-09-16

Till stämman av styrelsen hänskjutet ärende;
Beslut enligt styrelsens förslag om att sätta upp kamera i föreningens entréer

Tryggheten i vårt närområde har förändrats och vi har inte heller varit förskonade i vår förening. Vi har till exempel haft en bomb som detonerat i ett trapphus, skotthål genom fönster, men också incidenter där personer följt med äldre upp i lägenheten och stulit ägodelar.

Styrelsen har därför tagit initiativ till att sätta upp kameror i föreningens entréer. Ändamålet med kamerabevakningen är att förebygga brott och öka boendes trygghet. Men också att i det fall ett brott sker, öka möjligheterna för att brottet kan klaras upp.

För anläggningen kommer bland annat följande att gälla;

- Inga personuppgifter lagras tillsammans med inspelat bildmaterial
- Ingen ljudupptagning sker
- Inspelat bildmaterial raderas efter en kortare tid, enligt IMY:s* riktlinjer
- Inspelningsutrustningen är placerad i ett låst utrymme dit ett begränsat antal personer har tillträde
- Det inspelade bildmaterialet skyddas för åtkomst genom lösenord. Endast ett fåtal personer inom Brf Silversmeden har tillgång det inspelade materialet
- Inspelat material görs inte allmänt tillgängligt

Föreningen har tagit in offert på uppsättning av kameror inklusive kabeldragning och installation. Priset hamnar då på 329 000 kr för 21 trapphus.

Ingen övrig utrustning behöver införskaffas då föreningens befintliga kameraanläggning nyligen är uppgraderad och har kapacitet för att ta hand om ytterligare 21 kameror.

Styrelsen föreslår stämman att besluta;
Att föreningen sätter upp kameror i varje trapphus i entréplan

Styrelsen

IMY är en förkortning för Intrigitetsskyddsmyndigheten



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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