



ÅRSREDOVISNING

1/5 2018 – 30/4 2019

**HSB BRF
SILVERSMEDEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

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. Motioner
 - Motion 1, Gästlägenhet
 - Motion 2, Elbilarna kommer, är vi redo
25. Avslutning

Styrelsen för HSB Brf Silversmeden i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-05-01 - 2019-04-30.

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	Ordförande
Cecilia Andreoli	Ordinarie
Gert Holst	Ordinarie
Christina Grgic	Ordinarie
Monica Bermsten	Utsedd av HSB

Valda t.o.m. årsstämman

2020

2019

2019

2020

2019

Styrelsesuppleanter

Gert Persson
Delaram Zamani

Valda t.o.m. årsstämman

2019

2020

Ordinarie revisorer

BoRevision AB	Utsedd av HSB Riksförbund
Jonny Bengtsson	
Gert Lundberg	

Valda t.o.m. årsstämman

2019

2019

2019

Valberedning

Henrik Malmqvist	Sammanställande
Carin Bergqvist	
Monica Reiskog	

Valda t.o.m. årsstämman

2019

2019

2019

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Övriga förtroendevalda

		Valda t.o.m. årsstämman
Anders Ljungdahl	Repr i HSB Malmö fullmäktige	2019
Gert Holst	Repr i HSB Malmö fullmäktige	2019
Styrelsen	Vicevärd	2019

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 2018

Renovering av två garage 2018

Anläggning av nya gårdsmiljöer 2018-2019

Byggnation av två miljöhus 2018

Installation av hiss från markplan till garagen 2018

Byte av staket och ledstänger till alla källarnedgångar 2019

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Renovering av en stycken dagvattenbrunn i anslutning till 8-våningshus (54-58)

Mark& Miljö har färdigställt arbetet med renovering av tätskikt, garage, anläggning av nya gårdar, byggnation av miljöhus samt installation av hiss till båda garagen från markplan under kvartal 2 2019. Vissa kompletteringar har gjorts under kvartal 3

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-03-03.

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

Genomgång, analys och åtgärdsplan vad gäller uppvärmningssystem och takbeläggning.
Uppdatering av kamerasytem samt låssystemet (taggsystemet till alla dörrar)

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och nyupplåning

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-10-25

Närvarande var 57 röstberättigade medlemmar, varav 5 fullmakter.

Bostäder och lokaler

Antal R o K	Total yta
2	93
3	168
4	28
Garageplatser	234
Parkeringsplatser	38
MC-platser	20
Total lägenhetsyta	21.958 kvm
Total lokalyta	120 kvm
Lägenhetsyta medel	76 kvm

Väsentliga avtal

Örehus (Fastighetsskötsel)
Mark & Miljö (Trädgårdsskötsel)
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)

Information administration

Den juridiska processen mot entreprenören vid fönsterbytet pågår men har blivit fördröjd på grund av ombyggnader på Tingsrätten. Huvudförhandling är planerad till november 2019. Föreningen har upphandlat fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel. Föreningen har som resultat av detta avtalat om fastighetsskötsel med Örehus omfattande en heltidstjänst, jämfört med tidigare 1,5 tjänst. Mark & Miljö har fått ansvar för skötsel av träd och planteringsytor. Alla parkeringsavtal har förnyats med anledning av att regelverket för att inneha en parkeringsplats har uppdaterats. Föreningen har i samband med gårdsrenoveringen byggt två stycken miljöhus. Förutom de fraktioner som kan sorteras där har föreningen utökat med fraktionerna; matoljor, lösningsmedel, sprayburkar och färgburkar vid containerplatsen. Föreningen har beslutat att renovera oljeavskiljarna i de båda garagen.

Medlemsinformation

Under året har 28 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 363 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 endast en röst oavsett antalet innehavare.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen har tre större investeringar framför sig i närtid. En gäller uppdatering av taggsystem och tvättstugebokning. En annan gäller översyn av värmesystem och det tredje gäller ny takbeläggning där vi också kommer titta på eventuella ekonomiska fördelar med solceller. Inget av dessa projekt har ännu börjat projekteras och det finns därför inga konkreta offerter. Delar av dess kostnader finns dock i underhållsplanen och täcks därmed i viss utsträckning in av den tagna budgeten.

Den juridiska processen mot den tidigare entreprenören vid fönsterbytet fortgår alltjämt vilket gör att vi inte vet i vilken omfattning vi kan få täckning för de kostnader som vi haft för att åtgärda de fel som fanns i entreprenaden.

Kommentarer till Årets resultat

Det är en väsentlig del i styrelsens uppdrag att bevaka vilka underhålls och renoveringsbehov som finns och ta fram underlag för beslut i dessa frågor, samt att upphandla arbetet och se till att det blir genomfört. I dagsläget är föreningens ekonomi stabil. Större renoveringar har dock genomförts de senaste åren med större upplåning som konsekvens. Detta får naturligtvis också genomslag i resultatet. 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.

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 i värde.

Under hösten 2016 genomfördes ett projekteringsarbete med målet att ta fram ett underlag för utbyte av tätskikten till våra garage som finns under gårdsmiljön. Under april månad 2017 påbörjades projektet som har pågått fram till sommaren 2019. Ett så stort projekt påverkar naturligtvis föreningens ekonomi. Föreningen har sparat undan en del medel med detta projekt i åtanke. Stora delar av investeringen måste dock ske med nyupplåning. Föreningen ser dock inte några dramatiska avgiftshöjningar framför sig på grund av detta projekt. Andra projekt kan också komma att genomföras beroende på vilka beslut som fattas i styrelsen eller på stämman.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 752 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018/2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med denna procentsats fr.o.m. 2019-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 68.277.405 kr. Under året har föreningen Amorterat 555 596 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 123 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	17 984	17 122	16 756	16 421	15 947
Rörelsens kostnader	13 459	12 306	14 489	16 354	14 316
Årets resultat	3 503	3 854	1 440	-872	382
Soliditet (%)	27,0	24,0	31,0	29,0	29,0
Fond för yttre underhåll	15 605	14 173	12 299	12 418	10 726
Balansomslutning	98 362	94 359	61 363	60 209	61 531
Fastighetens taxeringsvärde	175 533	175 533	175 533	152 820	152 820
Räntekostnad kr/kvm	48	47	39	44	59
Låneskuld kr/kvm	3 109	3 117	1 784	1 809	1 833
Avgift kr/kvm	752	735	718	697	677

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 600 000	14 173 082	3 036 570	3 854 322	22 663 974
Ianspråktagande av yttre fond		-393 953	393 953		0
Avsättning yttre fond		1 826 000	-1 826 000		0
Disposition av föregående års resultat:			3 854 322	-3 854 322	0
Årets resultat				3 502 766	3 502 766
Belopp vid årets utgång	1 600 000	15 605 129	5 458 845	3 502 766	26 166 740

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 458 845
årets vinst	3 502 766
	8 961 611
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 961 611
	8 961 611

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

Resultaträkning	Not	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	17 984 426 17 984 426	17 122 241 17 122 241
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-1 740 812	-1 570 883
Periodiskt underhåll	4	-393 953	-11 500
Fastighetsavgift/skatt		-423 283	-411 723
Driftskostnader	5	-6 912 720	-7 033 778
Övriga kostnader	6	-1 578 295	-1 458 696
Personalkostnader	7, 8	-338 450	-363 530
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 071 332	-1 455 817
Rörelseresultat		-13 458 845 4 525 581	-12 305 927 4 816 314
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 658	83 701
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 070 472	-1 045 694
Resultat efter finansiella poster		-1 022 814 3 502 767	-961 993 3 854 321
Årets resultat		3 502 766	3 854 322

Balansräkning	Not	2019-04-30	2018-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	89 110 671	49 939 030
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Pågående nyanläggningar	11	0	28 022 750
		89 110 671	77 961 780
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		89 111 371	77 962 480
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		3 340 371	1 189 300
Avgifts- och hyresfordringar		171	4 720
Övriga fordringar		4 384	2 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	892 818	483 259
		4 237 744	1 680 047
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	5 000 000	14 700 000
		5 000 000	14 700 000
<i>Kassa och bank</i>		12 764	16 672
Summa omsättningstillgångar		9 250 508	16 396 719
SUMMA TILLGÅNGAR		98 361 879	94 359 199

Balansräkning	Not	2019-04-30	2018-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 600 000	1 600 000
Fond för yttre underhåll	15	15 605 129	14 173 082
		17 205 129	15 773 082
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 458 845	3 036 570
Årets resultat		3 502 766	3 854 322
		8 961 611	6 890 892
Summa eget kapital		26 166 740	22 663 974
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	54 746 974	68 277 409
Summa långfristiga skulder		54 746 974	68 277 409
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	13 530 431	555 592
Leverantörsskulder		625 564	573 598
Aktuella skatteskulder		33 124	32 553
Övriga skulder	19	79 629	24 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 179 417	2 231 133
Summa kortfristiga skulder		17 448 165	3 417 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 361 879	94 359 199

Kassaflödesanalys	Not	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 502 766	3 854 322
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 071 332	1 455 817
Betald skatt		-1 045	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 573 053	5 310 139
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4 549	14 123
Förändring av kortfristiga fordringar		-409 559	-9 350
Förändring av leverantörsskulder		51 966	-122 546
Förändring av kortfristiga skulder		13 977 991	-180 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19 198 000	5 012 334
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-13 220 222	-26 897 175
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13 220 222	-26 897 175
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-13 530 435	29 444 404
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-13 530 435	29 444 404
Årets kassaflöde		-7 552 657	7 559 563
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		15 905 972	8 346 409
Likvida medel vid årets slut		8 353 315	15 905 972

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 2018/2019.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 69 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 2,1 %.

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)

Fastighetsskatt

Som underlag för fastighetsavgift (i förekommande fall) och fastighetsskatt har taxeringsvärdena från 2016 använts då de nya från 2019 inte erhållits ännu.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Årsavgifter bostäder	16 509 036	16 181 191
Hysesintäkter	844 468	812 536
Övriga intäkter	630 922	128 514
	17 984 426	17 122 241

Not 3 Reparationer

	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Löpande underhåll	47 079	65 903
Material i löpande underhåll	123 210	199 267
Löpande underhåll av bostäder	33 475	6 175
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	26 118	37 016
Löpande underhåll tvättutrustning	112 267	279 795
Löpande underhåll av installationer	282 071	133 276
Löpande underhåll Va/sanitet	182 220	361 498
Löpande underhåll värme	0	23 900
Löpande underhåll ventilation	35 424	15 830
Löpande underhåll el	51 187	57 663
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	25 844	87 397
Löpande underhåll hissar	246 527	176 710
Löpande underhåll huskropp utvändigt	13 469	3 901
Löpande underhåll markytor	7 838	10 110
Löpande underhåll garage och p.platser	8 042	3 438
Försäkringsskador	546 041	109 004
	1 740 812	1 570 883

Not 4 Periodiskt underhåll

	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Periodiskt underhåll	18 750	11 500
Periodiskt underhåll installationer	190 794	0
Periodiskt underhåll ventilation	65 659	0
Periodiskt underhåll hissar	118 750	0
	393 953	11 500

Not 5 Driftskostnader

	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 511 306	1 659 067
El	688 258	640 426
Uppvärmning	2 300 217	2 419 186
Vatten	732 819	714 276
Sophämtning	374 838	356 561
Tomträttsavgäld	790 552	790 850
Övriga avgifter	514 730	453 412
	6 912 720	7 033 778

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from 2020-01-01, vilket kan innebära ökade kostnader för föreningen.

Not 6 Övriga kostnader

	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Förvaltningsarvoden	285 791	299 209
Revisionsarvoden	22 313	21 000
Övriga externa kostnader	1 270 191	1 138 487
	1 578 295	1 458 696

Not 7 Medelantalet anställda

	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Not 8 Arvode och personalkostnader

	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	120 491	117 240
Löner och andra ersättningar	135 146	145 887
Revisionsarvode	16 310	18 946
	271 947	282 073
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	66 503	81 457
	66 503	81 457
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	338 450	363 530

Not 9 Byggnader

	2019-04-30	2018-04-30
Ingående anskaffningsvärden	79 323 047	79 323 047
Överfört från Pågående byggnation	41 242 973	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 566 020	79 323 047
Ingående avskrivningar	-29 384 017	-27 935 262
Årets avskrivningar	-2 071 332	-1 448 755
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 455 349	-29 384 017
Utgående redovisat värde	89 110 671	49 939 030
Taxeringsvärden byggnader	126 533 000	126 533 000
Taxeringsvärden mark	49 000 000	49 000 000
	175 533 000	175 533 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-04-30	2018-04-30
Ingående anskaffningsvärden	210 120	210 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 120	210 120
Ingående avskrivningar	-210 120	-203 058
Årets avskrivningar	0	-7 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-210 120	-210 120
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2019-04-30	2018-04-30
Ingående anskaffningsvärden	28 022 751	1 125 576
Inköp	13 220 222	26 897 175
Överfört till Byggnader	-41 242 973	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	28 022 751
Utgående redovisat värde	0	28 022 751

Not 12 Övriga korfristiga placeringar

	2019-04-30	2018-04-30
Fastränteplaceringar i HSB ek.för.	5 000 000	14 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000 000	14 700 000
Utgående redovisat värde	5 000 000	14 700 000

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-04-30	2018-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-04-30	2018-04-30
Upplupna ränteintäkter	8 182	29 935
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	884 636	453 324
	892 818	483 259

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-04-30	2018-04-30
Reservering enligt stadgar	1 826 000	1 886 000
Ianspråktagande enligt stadgar	-393 953	-11 500
	1 432 047	1 874 500

Not 16 Skulder till kreditinstitut

13.530.431 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 555.000 kr

	2019-04-30	2018-04-30
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	13 530 431	7 147 004
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	54 746 974	61 685 997

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-04-30	2018-04-30
Företagsinteckning	69 516 300	69 516 300
	69 516 300	69 516 300

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-04-30	Lånebelopp 2018-04-30
Stadshypotek AB	1,47	2019-12-30	4 274 855	4 374 875
Stadshypotek AB	1,02	2020-09-01	7 350 000	7 450 000
Stadshypotek AB	1,15	2021-06-30	5 101 542	5 183 934
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	6 159 600	6 228 400
Stadshypotek AB	1,07	2021-10-30	1 458 440	1 496 820
Stadshypotek AB	0,94	2020-03-30	1 919 968	2 049 972
Stadshypotek AB	4,56	2019-06-01	8 800 000	8 800 000
SBAB	1,05	2020-06-08	3 213 000	3 249 000
			68 277 405	68 833 001

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

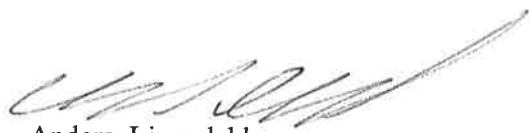
	2019-04-30	2018-04-30
Källskatt	51 168	0
Mervärdeskatt	8 998	5 297
Depositioner	19 463	19 463
Övrigt	0	180
	79 629	24 940

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-04-30	2018-04-30
Upplupna räntekostnader	100 363	111 208
Övriga upplupna kostnader	1 671 517	738 761
Förutbetalda hyror och avgifter	1 369 136	1 381 164
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	38 400	0
	3 179 416	2 231 133

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

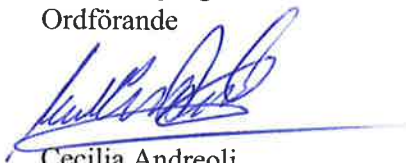
Malmö 2019-09-30



Anders Ljungdahl
Ordförande



Monica Bermsten



Cecilia Andreoli




Gert Holst



Christina Grgic

Vår revisionsberättelse har lämnats

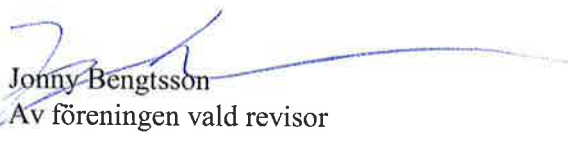
7/10-2019



Hoda Fakhro
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 2018-2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 på fel, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. 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 Silvermeden i Malmö för räkenskapsåret 2018-2019 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 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 revisionsned 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 7.10.2019

Hoda Fakhro

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonny Bengtsson

Av föreningen vald revisor

Gert Lundberg

Av föreningen vald revisor

*Inför HSB Silversmedens årsstämma 2019
Anmälan av ärende från Lars-Olof Åberg lgh 030*

MOTION

Elbilarna kommer, är vi redo?

Mot bakgrund av att olika typer av eldrivna fordon ökar så kommer det säkerligen att finnas behov av någon typ av laddstationer i vår förening.

Undertecknad föreslår därför styrelsen att under kommande verksamhetsår undersöka:

- intresset för montering av laddningsstationer inom föreningen,
- möjligheten att bereda plats för laddningsstationer i garaget enligt eventuellt intresse,
- kostnaderna för montering samt drift för olika typer av laddningsstationer.



lars-olof.berg@outlook.com

070-548 20 10

HSB BRF SILVERSMEDEN
Medlem i HSB

191002

Styrelsens svar på motion "Elbilarna kommer, är vi redo"

Att installera laddplatser för elbilar innebär flera utmaningar för föreningen som behöver få ett svar innan ett beslut bör fattas.

Hur många är till exempel intresserade av att skaffa en elbil eller en el-hybrid?

Detta är inte minst viktigt ur ett likabehandlingsperspektiv. Det är stor skillnad på att installera några få laddplatser, eller 200.

Vilken laddningskapacitet ska erbjudas de som har elbilar?

Är det ens möjligt att införa detta i stor skala i föreningen?

Vem ska betala för investeringen?

Ska alla bostadsrättsinnehavare vara med och betala eller ska denna kostnad till fullo tas ut på den som vill ha möjlighet att ladda sin bil?

Hur mycket kommer det att kosta att hyra en laddplats?

Vad säger Räddningstjänsten och försäkringsbolag?

Det finns många delar att ta ställning till i denna fråga.

Styrelsens mening är att om årsstämman är intresserad av att gå vidare i frågan så bör man;

- Genomföra en enkät för att ta reda på hur stort intresset är för laddplatser bland medlemmarna.
- Ta fram ett underlag för beslut som också svarar på alla ovannämnda frågor.

Styrelsen



AN

156

2019-05-28

2019-05-27

*Inför HSB Silversmedens årsstämma 2019
Anmälan av ärende från Lars-Olof Åberg lgh 030*

MOTION

Gästlägenhet

Det är inte ovanligt i bostadsrättsföreningar att föreningen tillhandahåller en lägenhet för dygnsuthyrning till bland annat gäster till föreningens medlemmar.

Undertecknad föreslår därför styrelsen att under kommande verksamhetsår undersöka:

- intresset inom föreningen att iordningsställa lägenhet för dygnsuthyrning,
- möjligheten att iordningsställa en lägenhet för ändamålet,
- kostnader samt finansiering.


lars-olof.berg@outlook.com
070-548 20 10

HSB BRF SILVERSMEDEN
Medlem i HSB

191002

Styrelsens svar på motion "Gästlägenhet"

Möjligheten för gäster till föreningens medlemmar att ha tillgång till övernattningsmöjlighet i föreningens fastigheter ser styrelsen som en bra sak. Det underlättar väsentligt för den som har gäster när man inte har möjlighet att ordna sovplats åt alla besökare i den egna lägenheten.

Styrelsen ser dock att det blir en ganska stor investering att köpa en lägenhet för ändamålet. Kostnaden för att köpa en lägenhet och att iordningsställa densamma hamnar troligen mellan 800 000 – 1 100 000 kr.

Styrelsens förslag är att man också undersöker möjligheten att anordna ett övernattningsrum i någon av de lokaler som föreningen förfogar över i källarplan.

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.

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.