



ÅRSREDOVISNING

1/5 2020 – 30/4 2021

**HSB BRF
SILVERSMEDEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Silversmeden kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 21/10 – 2021 kl. 19.00.

Lokal: Söderkullaskolan, aulan/matsalen

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

STYRELSEN

Anmälan till stämman

**DENNA TALONG LÄGGES I STYRELSENS BREVLÅDA S GULSPARVSGATAN 70
SENAST 2021-10-17**

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: _____

2 eller 3 siffror (till exempel, 16, 155) Skriv inte 1102, eller 1203 osv, det är lantmäteriets lägenhetsnummer. Dessa nummer är inte unika för en lägenhet.

Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot och suppleanter
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
 - Beslut enligt styrelsens förslag om att installera solceller på föreningens hustak
 - Motion 1, Tak över bord och bänkar på gården, Anita Hansen Larsson m.fl.
 - Motion 2, Parasoller till gårdarna, Inger Wernerheim,
 - Motion 3, Jultradition och gymnastik för seniorer, Grazyna Vasilas Kuhn
 - Motion 4, Flytt av lekplatser, alternativt rivning av desamma mm, Oliver Popovski
25. Avslutning

Styrelsen för HSB Brf Silversmeden i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-05-01 - 2021-04-30.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

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

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

Omarbetad fönstertätning	2015-2016
Byte tätning på balkonginglasning	2015-2017
Byte tätskikt till två garage	2019
Renovering av två garage	2019
Nya gårdsmiljöer	2019
Renovering av oljeavskiljare i garagen	2019
Byte av trapphusbelysning till LED	2020

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-10-08.

Närvarande var 66 röstberättigade medlemmar varav 11 utgjordes av fullmakter.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Anders Ljungdahl
Vice ordförande	Gert Holst
Sekreterare	Christina Grgic
Ledamot	Cecilia Andreoli
Studieorganisatör	Cecilia Andreoli
Utsedd av HSB	Monica Bermsten
Suppleant	Gert Perssson
Suppleant	Delaram Zamani

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gert Holst och Cecilia Andreoli, suppleanten Gert Persson, revisorerna Gert Lundberg och Irina Serduic samt valberedningens representanter; Henrik Malmqvist, Carin Bergqvist och Monica Reiskog. Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Anders Ljungdahl
Gert Holst
Christina Grgic
Cecilia Andreoli

Revisorer

Irina Serduic och Gert Lindberg samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Henrik Malmqvist
Carin Bergqvist
Monica Reiskog

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Anders Ljungdahl
Gert Holst

Vicevärd

Styrelsen har varit vicevärd

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Information & administration

Föreningen har efter beslut på stämman ingått ett avtal med Telia, kallat Bolina3. Avtalet innebär kollektiv anslutning av bredband till föreningens medlemmar samt att Telia också levererar TV-sändningar till föreningen.

Föreningen har efter beslut på stämman angående porttelefon påbörjat upphandling av nytt taggssystem, porttelefon och tvättstugebokning.

Föreningen har efter beslut på stämman angående gemensam el påbörjat upphandling av entreprenör för genomförandet.

Föreningen har upphandlat ny entreprenör för städning av föreningens gemensamma utrymmer. Ny entreprenör är Ultra Clean.

Alla medlemmar har fått erbjudande om att få flyttat bredbanduttaget i hallen till en annan plats i lägenheten.

Föreningen har tecknat ett nytt tomträttsavtal från och med 2021-01-01. Den totala kostnaden per år blir

nu 1 207 736 kr. Ökningen påverkar inte föreningen så pass att stora avgiftshöjningar behöver göras, utan de kan hållas på liknande nivå som tidigare.

Föreningen har under året löst in ett lån på 3 177 000 kr.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften för 2022 med 1%

Underhåll

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder;

Utbyte av belysning i källargångar till rörelsestyrd LED-belysning med grundbelysning (10%)

Flytt av Bolinauttag

Översyn av kamerasystem.

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2021-03-29.

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

Förnyelse av låssystem (tagg, porttelefon, bokningstavlor). Planerat att genomföras senare delen av 2021, alternativt i början på 2022.

Övergång till gemensamt elavtal för föreningens medlemmar. Planerat att genomföras under hösten 2021.

Upphandling av entreprenör för byte av takbeläggning.

Genomgång, analys och åtgärdsplan vad gäller uppvärmningssystem.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och nyupplåning.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 769 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021/2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2022-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 61 802 753 kr. Under året har föreningen amorterat 3 904 092 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 16 år.

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

Kommentarer till årets resultat

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

Styrelsen strävar efter att ha en avgiftshöjning som ser ungefär likadan ut varje år för att täcka den löpande verksamheten och de projekt som finns i närtid. Vi menar att det skapar en förutsägbarhet och trygghet för er som bostadsinnehavare.

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

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga förändringar

Väsentliga avtal

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Förnyelse av tagg och bokningsystem, samt kameraövervakning och införande av gemensam el finns det medel avsatta för.

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

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

Medlemsinformation

Under året har 32 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 375 medlemmar.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	17 976	20 865	17 984	17 122	16 756
Rörelsens kostnader	-14 645	-14 612	-13 459	-12 306	-14 489
Årets resultat	2 716	5 541	3 503	3 854	1 440
Soliditet (%)	32	32	27	24	31
Fond för yttre underhåll	16 214	16 123	15 605	14 173	12 299
Balansomslutning	99 094	99 861	98 362	94 359	61 363
Fastighetens taxeringsvärde	234 290	234 290	175 533	175 533	175 533
Räntekostnad kr/kvm	29	34	48	47	39
Låneskuld kr/kvm	2 815	2 992	3 109	3 117	1 784
Avgift kr/kvm	769	764	752	735	718

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 600 000	16 122 983	8 443 757	5 541 291	31 708 031
Ianspråktagande av yttre fond		-866 949	866 949		0
Avsättning yttre fond		958 000	-958 000		0
Disposition av föregående års resultat:			5 541 291	-5 541 291	0
Årets resultat				2 716 470	2 716 470
Belopp vid årets utgång	1 600 000	16 214 034	13 893 997	2 716 470	34 424 501

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 893 998
årets vinst	2 716 470
	16 610 468
disponeras så att i ny räkning överföres	16 610 468
	16 610 468

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

Resultaträkning	Not	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	17 976 369 17 976 369	20 864 558 20 864 558
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-1 983 026	-2 103 184
Periodiskt underhåll	4	-866 949	-538 146
Fastighetsavgift/skatt		-454 551	-453 451
Driftskostnader	5	-8 056 733	-7 493 914
Övriga kostnader	6	-846 495	-1 619 024
Personalkostnader	7	-386 124	-352 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 051 529	-2 051 529
		-14 645 407	-14 611 730
Rörelseresultat		3 330 962	6 252 828
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 243	43 549
Räntekostnader och liknande resultatposter		-646 735	-755 085
		-614 492	-711 536
Resultat efter finansiella poster		2 716 470	5 541 292
Årets resultat		2 716 470	5 541 291

Balansräkning	Not	2021-04-30	2020-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	85 007 613	87 059 142
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Pågående nyanläggningar	10	186 391	0
		85 194 004	87 059 142
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		85 194 704	87 059 842
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		7 873 744	7 071 333
Avgifts- och hyresfordringar		56 069	7 441
Övriga fordringar		1 611	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	911 024	696 755
		8 842 448	7 775 529
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	5 000 000	5 000 000
		5 000 000	5 000 000
<i>Kassa och bank</i>		56 352	25 401
Summa omsättningstillgångar		13 898 800	12 800 930
SUMMA TILLGÅNGAR		99 093 504	99 860 772

Balansräkning	Not	2021-04-30	2020-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 600 000	1 600 000
Fond för yttre underhåll	14	16 214 034	16 122 983
		17 814 034	17 722 983
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		13 893 998	8 443 758
Årets resultat		2 716 470	5 541 291
		16 610 468	13 985 049
Summa eget kapital		34 424 502	31 708 032
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	39 610 691	44 690 253
Summa långfristiga skulder		39 610 691	44 690 253
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	22 192 062	21 016 592
Leverantörsskulder		673 710	466 422
Aktuella skatteskulder		37 723	54 831
Övriga skulder	18	124 711	131 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 030 105	1 793 467
Summa kortfristiga skulder		25 058 311	23 462 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 093 504	99 860 772

Kassaflödesanalys

	Not	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 716 470	5 541 291
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 051 529	2 051 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 767 999	7 592 820
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-48 628	-7 270
Förändring av kortfristiga fordringar		-215 880	196 063
Förändring av leverantörsskulder		207 288	-159 142
Förändring av kortfristiga skulder		213 066	6 177 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 923 845	13 800 320
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-186 391	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-186 391	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga lån		-3 904 092	-10 056 721
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 904 092	-10 056 721
Årets kassaflöde		833 362	3 743 599
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		12 096 734	8 353 135
Likvida medel vid årets slut		12 930 096	12 096 734

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 2020/2021.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 67 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

Inventarier

Avskrivning sker 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).

Not 2 Nettoomsättning

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Årsavgifter bostäder	16 894 320	16 782 904
Hysesintäkter	889 208	879 742
Övriga intäkter	192 841	3 201 912
	17 976 369	20 864 558

Not 3 Reparationer

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Löpande underhåll	23 530	27 977
Material i löpande underhåll	110 807	42 987
Löpande underhåll av bostäder	80 227	2 561
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	28 452	11 099
Löpande underhåll tvättutrustning	52 859	169 238
Löpande underhåll av installationer	51 731	36 366
Löpande underhåll Va/sanitet	232 619	170 168
Löpande underhåll värme	20 017	1 050
Löpande underhåll ventilation	81 082	48 068
Löpande underhåll el	231 779	31 854
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	214 318	16 352
Löpande underhåll hissar	380 110	352 798
Löpande underhåll huskropp utvändigt	10 844	29 101
Löpande underhåll markytor	18 132	0
Löpande underhåll garage och p.platser	51 589	622 463
Försäkringsskador	394 930	541 101
	1 983 026	2 103 183

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Periodiskt underhåll installationer	0	103 008
Periodiskt underhåll markytor	8 199	245 446
Periodiskt underhåll ventilation	0	98 125
Periodiskt underhåll el	0	73 964
Periodiskt underhåll tvättutrustning	379 146	17 603
Periodiskt underhåll lokaler	17 750	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	27 315	0
Periodiskt underhåll tele/TV/passagesystem	390 789	0
Periodiskt underhåll garage och p-plats	43 750	0
	866 949	538 146

Not 5 Driftskostnader

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 867 440	1 782 037
El	688 502	713 413
Uppvärmning	2 316 743	2 250 117
Vatten	895 166	828 137
Sophämtning	517 551	435 477
Tomträttsavgäld	929 583	790 552
Övriga avgifter	841 749	694 181
	8 056 734	7 493 914

Not 6 Övriga kostnader

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Förvaltningsarvoden	290 946	279 778
Revisionsarvoden	23 175	22 500
Övriga externa kostnader	532 374	1 316 746
	846 495	1 619 024

Not 7 Arvode och personalkostnader

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	128 251	124 640
Löner och andra ersättningar	161 270	137 459
Revisionsarvode	20 250	22 900
	309 771	284 999
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	76 353	67 483
	76 353	67 483
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	386 124	352 482

Not 8 Byggnader

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	120 566 020	120 566 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 566 020	120 566 020
Ingående avskrivningar	-33 506 878	-31 455 349
Årets avskrivningar	-2 051 529	-2 051 529
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 558 407	-33 506 878
Utgående redovisat värde	85 007 613	87 059 142
Taxeringsvärden byggnader	169 290 000	169 290 000
Taxeringsvärden mark	65 000 000	65 000 000
	234 290 000	234 290 000
Bokfört värde byggnader	85 007 613	87 059 142
	85 007 613	87 059 142

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	210 120	210 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 120	210 120
Ingående avskrivningar	-210 120	-210 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-210 120	-210 120
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Pågående investering innefattar laddplatser och ett nytt passagesystem.

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	186 315	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 315	0
Utgående redovisat värde	186 315	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-04-30	2020-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-04-30	2020-04-30
Upplupna ränteintäkter	6 350	7 252
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	904 674	689 503
	911 024	696 755

Not 13 Övriga korfristiga placeringar

	2021-04-30	2020-04-30
Fastränteplaceringar i HSB ek.för.	5 000 000	5 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000 000	5 000 000
Utgående redovisat värde	5 000 000	5 000 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2021-04-30	2020-04-30
IB	16 122 983	15 605 129
Årets avsättning	958 000	1 056 000
Årets ianspråktagande	-866 949	-538 146
	16 214 034	16 122 983

Not 15 Skulder till kreditinstitut

22 192 062 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 3 904 092 kr. Beräknad skuld om fem år beräknas till 58 145 989 kr.

	2021-04-30	2020-04-30
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	22 192 062	21 016 592
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	39 610 691	44 690 253

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-04-30	2020-04-30
Företagsinteckning	69 516 300	69 516 300
	69 516 300	69 516 300

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-04-30	Lånebelopp 2020-04-30
Stadshypotek AB	0,96	2024-12-31	4 074 815	4 174 835
Stadshypotek AB	1,02	2020-09-01	0	7 250 000
Stadshypotek AB	1,15	2021-06-30	4 936 758	5 019 150
Stadshypotek AB	0,90	2020-07-30	0	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	6 022 000	6 090 800
Stadshypotek AB	1,07	2021-10-30	1 381 680	1 420 060
Stadshypotek AB	0,87	2025-07-30	9 962 500	0
Stadshypotek AB	0,94	2023-06-01	8 275 000	8 575 000
Stadshypotek AB	0,83	2024-09-01	7 150 000	0
SBAB	1,05	2020-06-08	0	3 177 000
			61 802 753	65 706 845

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2021-04-30	2020-04-30
Källskatt	56 609	42 274
Arbetsgivareavgifter	39 373	34 481
Mervärdesskatt	9 266	13 572
Depositioner	19 463	19 463
Övrigt	0	21 385
	124 711	131 175

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-04-30	2020-04-30
Upplupna räntekostnader	32 529	41 981
Övriga upplupna kostnader	525 103	371 785
Förutbetalda hyror och avgifter	1 472 473	1 379 701
	2 030 105	1 793 467

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

Malmö

2021-10-04

Anders Ljungdahl
Ordförande

Monica Bermsten

Cecilia Andreoli

Gert Holst

Christina Grgic

Vår revisionsberättelse har lämnats

2021-10-06

Mohammed Daabas
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Gert Lundberg
Av föreningen vald revisor

Irina Serduic
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 2020-05-01 - 2021-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Silversmeden i Malmö för räkenskapsåret 2020-05-01 - 2021-04-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gert Lundberg
Av föreningen vald revisor

Irina Serduic
Av föreningen vald revisor

HSB BRF SILVERSMEDEN

Medlem i HSB

2021-09-27

Till stämman av styrelsen hänskjutet ärende;
Beslut, att installera solceller på föreningens fastigheter

Styrelsen har genomfört en förstudie för att undersöka förutsättningar och fördelar med att installera solceller på taken till föreningens fastigheter. Förstudien visar på att det skulle vara ekonomiskt fördelaktigt för föreningen att göra en sådan investering. Mer information finns att läsa i dokumentet *"Förslag om införande av solceller"* som bifogats årsredovisningen.

Styrelsen föreslår stämman besluta;
Att föreningen installerar solceller på föreningens tak att nyttjas för föreningens och medlemmarnas behov.

Styrelsen



HSB – där möjligheterna bor

Motion 1 till Silversmeden

Denna text är delvis digitaliserad för ökad läsbarhet, Ordförandes anmärkning

1. Ang "Tak över bord och bänkar på gården" Ev! Stora parasoller.

Ex; Titta på vida XL.se 3779:-

Ex; Pergola el Persiljon Cdon.se 7179:-

Finns säkert mycket för er att titta på och jämföra priser.

Många av oss boende vill säkert utnyttja gården utan gassande sol.

Då någon skugga ej finnes, är detta ett stort önskemål.

2. Många av oss boende efterlyser mer träd på gården då alla våra fina träd borttogs vid nybygge.

Namntedning

Anita Hansen Clausen Nr 52.
Niklas Holm Nr 52.
Linda Strandberg & Torbjörn Strandberg (14)
Lasse Rummel & Anita Rummel Nr 52.
Asta Karlsson No 50
Gerd Nilfeldt S Gulsparrsg 74 Lg 4 126
Marianne Jander S. Gulsparrsg 74 Lsh 125

Hiveca Ericsson	74
Monica Reithof	74
Carin Bergqvist	72
Guðrún Karlsson	52
Lisbet Olsson	50
B Hansen Kem	52
Christina Hedman.	56
Pirkko Mollander	56
Guun Arh	56
Gerd Palmberg	56

m.f.

"Detta gäller för ett antal - 1-2, ej för hela gårdens bord o bänkar. "

HSB BRF SILVERSMEDEN
Medlem i HSB

2021-09-27

Styrelsens svar på motion 1

Tak över bord och bänkar på gården Anita Hansen Larsson mfl

Tak över bord och bänkar på gården

Vid anläggningen av de nya gårdarna tog styrelsen ett medvetet beslut att inte bygga in sittplatserna med väggar och tak som vi delvis haft tidigare. Detta eftersom erfarenheten varit att dessa platser haft en tendens att bli samlingsplatser för större grupper av ungdomar på kvällar och nätter.

Vi har inte heller velat sätta ut parasoller mer permanent, då risken för skada och förstörda parasoller är uppenbar om det inte sköts på rätt sätt. (info från erfarenhetsutbyte med andra föreningar)

Men styrelsen har också förståelse för att det finns ett behov att kunna sitta i skydd från solen och njuta av fina sommardagar.

Styrelsen ställer sig därför positiv att till nästa sommar införskaffa ett antal parasoller till gårdarna.

Mer träd på gården

Flera träd togs bort i samband med nyanläggningen av gårdarna. Ett antal nya träd planterades också och det tar tid innan det växt till samma storlek som det tidigare träden hade. Att vi har garage under gårdarna sätter också gränserna för hur stora träd man kan planteras på dessa ytor. Under hösten kommer föreningen att genomföra en två års besiktning av gårdsprojektet. Då kommer vi att gå igenom med Mark & Miljö om vilka åtgärder som bör utföras och vilka möjligheter det finns till förnyelse av trädplantering.

Därmed anser styrelsen motionen besvarad.

Styrelsen



HSB – där möjligheterna bor

Motion - Brf Silversmeden

Parasoller till gårdarna.

Mitt namn är Inger Wernerheim. Jag är 95 år och är väldigt tacksam för hur fin vår gård har blivit efter renoeringen. Det har gjort att jag och andra "gamlingar" har kunnat träffas, umgås och fika på gården. Inte minst nu under pandemin. Men, när solen steker finns det ingen skugga att uppbringa någonstans på gården vid bänkarna och borden. Jag, och många med mig, kan inte heller kånka runt på stora parasoller när vi med nöd och näppe kan ta oss och våra rollatorer ner till sittplatserna på gården.

Detta är egentligen, som alla förstår, inget att skriva en motion om, men eftersom frågan, vad jag förstår, varit uppe hos styrelsen utan positivt resultat så tar vi det en runda till så får medlemmarna avgöra.

Jag vill att föreningen köper in ett par parasoller med vev per gård (parasollfötter finns ju redan). Gärna en enklare variant som inte är stöldbegärlig, så den kan sitta på plats i parasollfoten under hela sommarsäsongen, maj tom augusti. Det är inte miljövänligt och dessutom ett resursslöseri att alla ska ha sin egen parasoll.

En enklare parasoll kostar, vad jag förstår, inte mer än ca 500 kronor per st vilket ger en kostnad på ca två kronor per parasoll och lägenhet. Det är en investering som alla i föreningen kan ha nytta av och som inte på något sätt påverkar medlemmarnas avgifter. Jag tror och hoppas även att alla i föreningen unnar oss "gamlingar" lite skugga och svalka under varma sommardagar när vi inte har möjlighet att bära egna parasoller fram och tillbaka.

Känner styrelsen sig osäker på om det skulle fungera och om föreningen har råd med denna "investering" går det ju bra att börja med att införskaffa en parasoll per gård. Sen kan styrelsen träffas och utvärdera, kanske göra en enkät och höra vad medlemmarna tycker, sammanställa, rösta och sen besluta om man ska köpa in fler. Eller bara göra det enkelt - och köpa in parasollerna.

Malmö 2021-07-16

Inger Wernerheim

Södra Gulsparvsgatan 38

HSB BRF SILVERSMEDEN

Medlem i HSB

2021-09-27

Styrelsens svar på motion 2

Parasoll på gårdarna

Styrelsen har förståelse för att det finns ett behov att kunna sitta i skydd från solen och njuta av fina sommardagar och refererar till samma resonemang som finns i svaret för motion1 och ställer sig därmed positiv till motionen.

Styrelsen



HSB – där möjligheterna bor

Motion 3 Grazyna Vasilas Kuhn grazynav@hotmail.com

fre 2021-07-30 20:42

Hej, här har jag ett par trevliga förslag (motioner) fast vet inte om det går att genomföra.

1. Många tycker om den amerikanska Jul traditionen att gå ut på torget och klä julgranen tillsammans. Det hade varit roligt inte minst för barnen att ha en riktig julgran på vårt torget, hänga julpynt tillsammans, sjunga julsånger och kanske ha nåt bord med kaffe/choklad och grillad korv. Det hade kanske skapat bättre sammanhållning i grannskap.

2. Många människor som bor i detta området är äldre människor som speciellt på dem kalla årstiderna sitter ensamma hemma, har tråkigt och antagligen rör sig för lite.

Det hade varit trevligt om det gick att starta nån sorts gympa för seniorer. Vet inte om det finns nån lokal (kanske fest lokalen?) där under någons ledning kunde man tillsammans ha en enkel gymnastik. Efteråt kunde man kanske dricka kaffe tillsammans och umgås med grannarna. Litet avbrott i det ensamma hemma vistelse.

P.S. Det står ingenting i info bladet om projektet med port telefon och låsta dörrar dygnet runt, men vi hoppas att ämnet är fortfarande aktuell.

Mvh Grazyna Vasilas

HSB BRF SILVERSMEDEN

Medlem i HSB

2021-09-27

Styrelsens svar på motion 3, Grazyna Vasilas Kuhn

Julgran på gården

Föreningen har inte haft gran på gårdarna på många år och styrelsen har inte intentionen att införskaffa detta framåt. Granar till våra gårdar är dyra i inköp, och tillsammans med uppsättning och nedtagning blir det en stor kostnad. Styrelsen anser att de ljusarrangemang som sätts upp ändå ger tillräcklig julstämning när det är mörkt.

Styrelsen kommer också att genomföra ett jularrangemang som vi gjort vid tidigare tillfälle. Därmed anser styrelsen motionen besvarad.

Gympa för seniorer

Att kunna vara aktiv och röra sig är naturligtvis alltid av godo. Tyvärr har föreningen inga större lokaler, men festlokalen skulle kunna fungera för en mindre grupp. Om det är möjligt att hitta en person som kan leda gympapassen så ställer sig föreningen positiv till detta förslag.

Därmed anser styrelsen motionen besvarad.

Styrelsen



HSB – där möjligheterna bor

Motion 4

Oliver Popovski opopovski@hotmail.com

sön 2021-07-25 21:41

Hej,

Jag vill härmed framföra klagomål om situationen på vår gård, det oväsen, skrik, nedsmutsning som uppstår dagligen senaste två åren och då har jag bott här i 13 år. Gården och vår utomhusmiljö är för allas trivsel, inte bara för några enskilda barn och deras föräldrar. Jag har iakttagit och pratat med en av dessa vuxna till dessa barn som jag upplever inte bryr sig och har tydligen ingen koll på vad de gör. Jag fick till svar ta du hand om dina så tar jag hand om mina. Detta tyder på att man inte tar ansvar för sin del eller kan ta till sig feedback och förstå att man måste ta hänsyn till andra människor. Jag har flera dagar sett hur dessa vuxna bara reser sig och kollar efter sina barn om de ser att någon annan vuxen på gården närmar sig. Dessa barn skriker för fullt helt oprovocerat, bara för att skrika, utan anledning, utan att någon säger till de att lugna sig. Jag har sett 3 barn stå och kissa på varandra när jag skulle ner i garaget. Även flertal gånger stått och kissat mitt på gården, utan att ens gå undan lite på sidan. Kasta sten, använda soprum och garage som lekplats, skrika fuck you utan att dessa vuxna reagerar. Jag tycker synd om barnen och skyller helt och hållet på föräldrarna i detta fall.

Vi är inte tvungna att lyssna på dessa barn skrika oavbrutet. Vi bostadsinnehavare har även rätt till lugn och ro, vila, speciellt efter arbetstid och på helger. Många av oss arbetar även hemifrån i dessa Covid tider. Det är väldigt svårt att fokusera på arbete när man hör skrikande barn non-stop. Det hjälper inte att stänga fönsterna på de varma somrardagarna, det hörs även då. Jag tycker att det är väldigt konstigt att föreningen inte har agerat hittills för att införa åtgärder som höjer eller möjliggör en trivselnivå som vi hade tidigare, innan lekplatsen byggdes.

Jag har även rätt att veta vem som bor bredvid mig, mittemot mig. Är det nyanlända som har flyttat in 2 gånger på mindre än två år, i en lägenhet som kommunen har köpt? En lägenhet som aldrig gick ut på marknaden för försäljning!? Har de köpt fler? Dessa grannar förstår tydligen inte svenska och vet inte hur man följer regler och andra riktlinjer som ni har satt upp. Som till ex. att hålla rent efter man har använt tvättstugan, sortera och slänga sopor, plocka upp efter sig. Det kommer in en massa olika människor i trappan som man aldrig har sett innan, de går in lägenheten själva som alltid är olåst. Jag har sett polis knacka på denna dörr 2 ggr.

Jag är säker på att ni vet exakt vad jag skriver om här. Jag har bott i den här lägenheten i snart 13 år och det har aldrig varit så här stökigt som de senaste två åren. Jag valde att köpa mitt hem här då det var lugnt, civiliserat och grannarna hänsynsfulla, hälsade och respektfulla.

Jag vill därför framföra tre **motioner** till årsstämman 2021:

1. Att flytta hela lekplatsen och alla ställningar samt alla annat som bjuder in till lek och skrikande barn. Helst ska man riva ner de helt och ersätta platsen med vackra vuxna träd och växter som det var innan gården "renoverades".
2. Tills det att man har rivit lekplatsen, ska man sätta upp skyltar i flera språk som kan förstås av alla som bor på föreningen. På skyltarna ska det stå med tydlig text och bild att det är förbjudet att skrika på gården, lekplatsen. Alternativ, kan man anlita gårdsvakter som får se till at det blir lugnt och fint här.
3. Kan man inte bete sig, och nu menar jag framför allt de vuxna som ignorerar och inte tar ansvar för det som barnen gör och hur det påverkar boendet för alla som bor här, så måste det få konsekvenser. Jag vill få information om vilka mina nya grannar är i detta fall, då det har skapat oro och obehag för mig.

Mvh,
Oliver Popovski
Lght: 136

Styrelsens svar på motion 4

Flytt av lekplatser, alternativt rivning av desamma mm, Oliver Popovski

Styrelsen vill med anledning av motionen avge följande svar:

Styrelsen får inledningsvis framhålla att den inte delar den redogörelse som framförts av motionären beträffande Föreningens medlemmar och utomhusmiljö. Styrelsen har uppfattningen att större delen av Föreningens medlemmar delar styrelsens mening om att Föreningens lekplats och utemiljö främjar en trygg och glädjande vistelse för både barn och vuxna i Föreningen.

Styrelsen har uppfattat att motionen innehåller tre yrkanden och besvarar dessa nedan.

Motionärens yrkande nr 1 om att flytta lekplatsen och alla ställningar samt allt annat som bjuder in till lek och skrikande barn. Helst ska man ersätta platsen med vackra vuxna träd och växter som det var innan gården "renoverades"

Styrelsen upplever att lekplatsen och den utomhusmiljö som riktar sig till Föreningens barn- och barnfamiljer uppskattas av Föreningens medlemmar och att det därmed inte finns ett intresse bland Föreningens medlemmar att avlägsna lekplatsen eller övriga ställningar för barnen.

Styrelsen anser sig därmed ha besvarat denna del av motionen och föreslår att stämman avslår motionens yrkande nr 1.

Motionärens yrkande nr 2 om att till dess att lekplatsen har rivits, sätta upp skyltar i flera språk som kan förstås av alla som bor i Föreningen. På skyltarna ska det stå med tydlig text och bild att det är förbjudet att skrika på gården, lekplatsen. Alternativt, kan man anlita gårdsvakter som får se till att det blir lugnt och fint här.

Styrelsen delar inte motionärens uppfattning om att det finns ett intresse bland föreningens medlemmar att riva ned lekplatsen.

Det får också framhållas att samtliga bostadsrättshavare enligt 7 kap 9 § bostadsrättslagen är skyldiga att vid sin användning av lägenheten se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavare ska även i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Emellertid anges redan i förarbetena till bestämmelsen att det är ett normalt inslag i boendet i ett flerfamiljshus att det förekommer vissa lindriga störningar som kan sägas ha en viss skadlig inverkan på hälsan. Lekande barn på det sätt som motionären beskriver är ofta en sådan störning som anses få accepteras i ett flerbostadshus. Vad som ska anses utgöra en störning som inte skäligen kan accepteras får avgöras utifrån det enskilda fallet med utgångspunkt i nämnda lagutrymme jämte vad som närmare framkommit av förarbeten och praxis. Att med skyltning införa ett generellt förbud mot skrik på gården är därmed inte ändamålsenligt och kan svårligen beivras. Styrelsen finner därmed inte heller att det finns ett intresse eller behov av att anlita gårdsvakter. Dessutom svarar styrelsen enligt 9 kap 12 § bostadsrättslagen och 7 kap 4 § lagen om ekonomiska föreningar för föreningens organisation och för förvaltningen av föreningens angelägenheter. Den typ av tjänst som föreslås inhandlas är därmed inte en fråga som stämman ska besluta om. Härutöver hör även ordningsfrågor till den löpande förvaltning som styrelsen är ansvarig för, varför det inte är en fråga som stämman ska besluta om.

Styrelsen anser sig därmed ha besvarat denna del av motionen och föreslår att stämman avslår motionens yrkande nr 2.



Motionärens yrkande nr 3 om att kan man inte bete sig och inte tar ansvar för det som barnen gör och hur det påverkar boendet för alla som bor här, så måste det få konsekvenser. Motionären vill få information om vilka hans nya grannar är.

Som redogjort för föregående yrkande, finns det i bostadsrättslagen föreskrifter avseende störningar som inte skäligen kan accepteras. Styrelsen har uppfattningen att den i enlighet med sitt uppdrag väl förvaltar ordningsfrågor och störningsärenden i Föreningen, i enlighet med vad som föreskrivs i lag och Föreningens stadgar.

Mot bakgrund av vad som framförts i motionen angående boende i Föreningen kan det finnas anledning att redogöra för förutsättningarna att beviljas medlemskap i Föreningen.

En bostadsrättsförening är en slags ekonomisk förening. En viktig grundprincip för ekonomiska föreningar är att det, till skillnad mot bolag, är en öppen association. Det är därmed en grundläggande kooperativ grundsats att ekonomiska föreningar ska vara öppna och medge inträde av nya medlemmar. Av 3 kap 1 § lagen om ekonomiska föreningar framgår att en förening bara får vägra inträde om det finns särskilda skäl för vägran med hänsyn till arten eller omfattningen av föreningens verksamhet eller föreningens syfte eller annan orsak. Krav för medlemskap regleras vidare i 2 kap. 1-5 §§ bostadsrättslagen. Det framgår att grundläggande krav för medlemskap i en bostadsrättsförening är att stadgarnas krav för medlemskap är uppfyllda. Däremot gäller inte stadgevillkor som innebär att ett visst medborgarskap, viss inkomst eller förmögenhet ska utgöra en förutsättning för inträde i föreningen. Nekande på diskriminerande grund är därmed inte tillåtet.

I HSB normalstadgar finns krav på att köparen av en bostadsrätt ska vara medlem i HSB samt ha för avsikt att bosätta sig permanent i lägenheten. Om villkoren enligt stadgarna är uppfyllda så kan inte Föreningen neka medlemskap till den som skäligen bör godtas som medlem. Med "skäligen bör godtas som medlem" avses främst köparens förmåga att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser gentemot Föreningen. Medlemskap ska därmed beviljas förutsatt köparen uppfyller villkoren i stadgar och skäligen bör godtas som medlem.

Vad gäller motionärens yrkande att få information om vilka som är bor och är medlemmar i föreningen är Föreningen som bostadsrättsförening skyldig att föra en medlemsförteckning. Medlemsförteckningen är som utgångspunkt offentlig, innebärandes att den som är medlem i Föreningen har möjlighet att ta del av medlemsförteckningen.

Styrelsen anser sig därmed ha besvarat denna del av motionen och föreslår att stämman avslår motionens yrkande nr 3.

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 förutbetald 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. Förutbetald 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.