



ÅRSREDOVISNING

1/5 2015 – 30/4 2016

**HSB BRF
SILVERSMEDEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 746000-6021

HSB Brf Silversmeden i Malmö

Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Silversmeden kallas härmed till
ordinarie föreningsstämma torsdagen den 20/10 – 2016 kl 19.00.

Lokal: Söderkullaskolan, Aulan

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

.

STYRELSEN

**DENNA TALONG LÄGGES I STYRELSENS BREVLÅDA S GULSPARVSGATAN 70
SENAST 2016-10-10**

Kryssa i lämplig/a rutor

Jag kommer ensam samt deltar i måltid

☐

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

☐

Jag kommer i sällskap med make/maka samt deltar i måltid

☐

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

☐

Namn:

Lgh.nr:



Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot suppleanter
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
24. Föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Silversmeden i Malmö

Org nr 746000-6021

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2015-05-01 - 2016-04-30

föreningens 47:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

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 fastigheten 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 Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår inte bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	93
3	168
4	28
Garageplatser	230
Parkeringsplatser	38
MC-platser	7

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:

Nya fönster	2011
Omfogning av fasad	2011
Modernisering av hissar	2011
Omarbetad fönstertätning	2015-2016
Byte tätning på balkonginglasning (3 hus)	2015-2016

CB



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-10-22

Närvarande var 53 röstberättigade medlemmar. Fullmakter var 3 till antalet.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Anders Ljungdahl
Vice ordförande	Gert Holst
Sekreterare	Christina Grgic
Ledamot	Elif Güner
Studieorganisatör	Elif Güner
Utsedd av HSB	Monica Bermsten
Suppleant	Severina Mendoza
Suppleant	Anders Ivarsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Ljungdahl och Christina Grgic, samt suppleanten Anders Ivarsson. Severina Mendoza har på egen begäran avgått under mandatperioden. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Anders Ljungdahl
Gert Holst
Christina Grgic
Elif Güner

Revisorer

Jonny Bengtsson och Gert Lundberg samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Henrik Malmqvist
Carin Bergqvist
Monica Reiskog

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Anders Ljungdahl
Gert Holst

Vicevärd

Styrelsen har varit vicevärd 



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Information administration

- Vid årsstämman antog föreningen styrelsens förslag till nya stadgar.
- Arbetet med att åtgärda tätning runt fönster avslutades under april månad. Arbetet med den juridiska processen mot entreprenören vid fönsterbytet pågår som planerat.
- Föreningen har köpt in skadedjursskydd till våra avloppssystem för att säkerställa att skadedjur inte har möjlighet att ta sig in i våra hus via våra avloppssystem.
- Styrelsen har beslutat om att ta ut en administrativ avgift om 200 kr i månaden vid andrahandsuthyrning.
- Genomgång och förtydligande av ansvarsförhållande gällande lägenheter med uteplats, samt förnyelse av avtal i samband med detta.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Åtgärdshantering fönster; Arbetet med omfogningen av de nya fönsterna har slutförts
- Fräsning av horisontellt liggande avloppsstammar är genomfört i alla fastigheter
- Fönsterventiler monterade i 2-våningshuset
- Byte av tätningar till balkonginglasning (3-vånings och 5-våningshus)
- Byte till ny belysning i cykel och barnvagnsförråd
-

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2016-03-05. Vid besiktningen konstaterades att de gula bänkarna som finns utplacerade behöver få en översyn och ommålning. Torkutrustning i ett torkrum behöver bytas ut. Målning och lagning i en del utrymmen i källarna behöver utföras.

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

- Byte av tätningar till balkonginglasning (2-våningshus och 8-våningshus)
- Byte av tätskikt till garagetaken
- Nyanläggning av gårdsmiljöer

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och nyupplåning.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 697 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2015/2016 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2016-01-01. *cb*



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 39 934 193 kr. Under året har föreningen Amorterat 535 596 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 74 år.

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

Kommentarer till Årets resultat

Större renoveringar har genomförts löpande de senaste åren och 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.

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.

Under hösten 2016 startar projekteringsarbetet när det gäller utbyte av tätskikten till våra garage under gårdarna. Detta projekt innebär också att gårdsmiljöerna kommer att göras om från grunden. Andra projekt kan också komma att genomföras beroende på vilka beslut som fattas i styrelsen eller på stämman.

I dagsläget är föreningens ekonomi stabil. Det finns likvida medel till de projekt som pågår. När det gäller föreningens ekonomi framåt så är det i nuläget svårt att göra bedömningar kring storleken på avgiftshöjningar då vi ännu inte har en prisbild på nya tätskikt till garagen då vi ännu bara är i en projekteringsfas.

Processen när det gäller fönsteråtgärderna är ännu inte avslutad vilket gör att vi inte vet i vilken omfattning vi kan få täckning för våra kostnader i samband med detta arbete.

Sistnämnda är helt beroende av hur den juridiska processen slutar. Styrelsen strävar dock 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.

Styrelsen 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.

Extrastämma

En extra stämma har hållits under året i anslutning till årsstämman med anledning av beslutet att anta nya stadgar för föreningen.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga förändringar i styrelsen har skett under året. 



Väsentliga avtal

Örehus (Fastighetsskötsel)

Samhall (Städning)

E.ON Energi försäljning Sverige AB (Elavtal)

E.ON (Fjärrvärme)

Folksam (Fastighetsförsäkring)

Malmö stad (Tomträttsavgäld)

Kone Hissar (Serviceavtal)

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen har inte en exakt prisindikation för byte av tätskikt och därtill nya gårdar. Styrelsen har budgeterat för en förväntad kostnad. Men då projekteringsarbetet inte är slutfört så finns det en viss osäkerhet om var kostnaden slutligen hamnar. Det är också en osäkerhetsfaktor angående hur mycket av våra utlägg för fönsteråtgärderna vi kan komma att få tillbaka.

Medlemsinformation

Under året har 26 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 368 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.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

CB

**5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning	16 421	15 947	15 384	14 668	13 764
Rörelsens kostnader	-16 354	-14 316	-12 114	-12 458	-12 591
Finansiella poster, netto	-939	-1 249	-1 505	-1 647	-1 504
Skatter	0	0	0	0	0
Årets resultat	-872	382	1 765	563	-331
Likvida medel & fin. placeringar	6 909	6 697	6 009	3 286	2 556
Skulder till kreditinstitut	39 935	40 470	42 000	42 513	43 009
Fond för yttre underhåll	12 418	10 726	9 932	9 159	9 270
Balansomslutning	60 209	61 531	62 197	61 334	61 149
Fastighetens taxeringsvärde	152 820	152 820	152 820	132 742	132 742
Balanserat resultat	4 224	5 534	4 563	4 774	4 994
Soliditet %	29%	29%	29%	26%	25%

Förslag till resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	5 915 681
Årets resultat	-872 330
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-2 723 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 031 456
Summa till stämmans förfogande	3 351 807

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 351 807
-------------------------	-----------

CB



HSB:s Brf Silversmeden i Malmö

		2015-05-01 2016-04-30	2014-05-01 2015-04-30
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	16 421 103	15 947 141
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 202 429	-6 257 157
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-275 417	-293 491
Löpande underhåll	Not 4	-5 162 686	-3 070 645
Periodiskt underhåll	Not 5	-1 031 456	-855 882
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 051 445	-1 215 039
Fastighetsskatt/avgift		-384 652	-377 427
Tomträttsavgäld	Not 7	-790 552	-790 548
Avskrivningar	Not 8	-1 455 821	-1 455 821
Summa fastighetskostnader		-16 354 459	-14 316 010
Rörelseresultat		66 645	1 631 131
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 109	58 453
Räntekostnader och liknande resultatposter		-969 084	-1 307 883
Summa finansiella poster		-938 975	-1 249 430
Årets resultat		-872 330	381 701
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-872 330	381 701
Avsättning underhållsfond		-2 723 000	-1 650 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 031 456	855 882
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-1 691 544	-794 118
Överskott		-2 563 874	-412 417

CB



HSB:s Brf Silversmeden i Malmö

Balansräkning		2016-04-30	2015-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 9	52 836 540	54 285 295
Inventarier	Not 10	14 128	21 194
		<u>52 850 668</u>	<u>54 306 489</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 11	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>52 851 368</u>	<u>54 307 189</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		15 471	7 600
Avräkningskonto HSB Malmö		3 895 734	1 682 074
Övriga fordringar	Not 12	2 662	8 222
Aktuell skattefordran		0	1 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	430 028	509 647
		<u>4 343 895</u>	<u>2 209 286</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	5 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		13 316	14 516
		<u>13 316</u>	<u>14 516</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 357 211</u>	<u>7 223 802</u>
Summa tillgångar		<u>60 208 579</u>	<u>61 530 990</u>

CB

**HSB:s Brf Silversmeden i Malmö****Balansräkning****2016-04-30****2015-04-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

1 600 000

1 600 000

Fond för yttre underhåll

12 417 994

10 726 450

14 017 994

12 326 450

Fritt eget kapital

Dispositionsfond

4 224 137

5 533 980

Årets resultat

-872 330

381 701

3 351 807

5 915 681

Summa eget kapital

17 369 801

18 242 131

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

39 398 601

39 934 197

39 398 601

39 934 197

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

535 592

535 592

Leverantörsskulder

447 925

972 323

Aktuell skatteskuld

5 482

0

Fond för inre underhåll

180

3 498

Övriga skulder

Not 18

98 067

25 260

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

2 352 932

1 817 989

3 440 177

3 354 662

Summa skulder

42 838 778

43 288 859

Summa eget kapital och skulder**60 208 579****61 530 990****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar

43 516 000

43 516 000

varav frigjorda

0

0

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

CB



HSB:s Brf Silversmeden i Malmö

Redovisningsprinciper m.m.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 72 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2015/16.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

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

Övrigt

Som underlag för fastighetsavgift och fastighetsskatt har taxeringsvärdena från 2013 använts (de nya värdena avseende 2016 har ännu inte erhållits).

CB



HSB:s Brf Silversmeden i Malmö

Noter		2015-05-01 2016-04-30	2014-05-01 2015-04-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	15 306 198	14 860 668
	Hysesintäkter	867 929	827 901
	Årsavgift vatten	864	864
	Övriga intäkter	246 112	257 708
	Summa	16 421 103	15 947 141
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 867 341	2 027 180
	El	635 920	675 495
	Uppvärmning	2 358 259	2 241 457
	Vatten	698 928	666 969
	Sophämtning	361 774	339 945
	Övriga avgifter	280 207	306 111
	Summa	6 202 429	6 257 157
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	112 905	128 840
	Revisorsarvode	17 660	17 800
	Löner och andra ersättningar	94 618	91 960
	Summa	225 183	238 600
	Sociala kostnader	50 235	54 891
	Summa	50 235	54 891
	Totalt	275 417	293 491
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	113 213	128 743
	Material i löpande underhåll	78 547	259 197
	Löpande underhåll av bostäder	18 043	80 052
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	9 993	99 600
	Löpande underhåll tvättutrustning	77 439	154 332
	Löpande underhåll av installationer	21 896	124 275
	Löpande underhåll Va/sanitet	1 122 371	177 380
	Löpande underhåll värme	21 229	0
	Löpande underhåll ventilation	84 798	116 217
	Löpande underhåll el	111 066	74 755
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	5 148	0
	Löpande underhåll hissar	73 342	138 159
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	3 171 909	1 505 658
	Löpande underhåll markytor	56 018	70 994
	Löpande underhåll garage och p-platser	68 045	41 784
	Försäkringsskador	129 630	99 499
	Summa	5 162 686	3 070 645

CS



HSB:s Brf Silversmeden i Malmö

Noter		2015-05-01 2016-04-30	2014-05-01 2015-04-30
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll bostäder	0	3 985
	Periodiskt underhåll lokaler	0	42 197
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	45 740
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	48 430
	Periodiskt underhåll installationer	0	132 250
	Periodiskt underhåll va/sanitet	189 826	365 692
	Periodiskt underhåll värme	32 844	153 838
	Periodiskt underhåll ventilation	63 013	0
	Periodiskt underhåll hissar	0	16 250
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	745 773	0
	Periodiskt underhåll markytor	0	25 000
	Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	22 500
	Summa	1 031 456	855 882
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	314 651	281 580
	Revisionsarvoden	19 425	20 063
	Övriga externa kostnader	717 369	913 396
	Summa	1 051 445	1 215 039
Not 7	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	790 552	790 548
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	1 448 755	1 448 755
	Markanläggningar	0	0
	Inventarier	7 066	7 066
	Nedskrivningar/Utrangeringar	0	0
	Underhålls och bostadslånepost	0	0
	Summa	1 455 821	1 455 821

CB



HSB:s Brf Silversmeden i Malmö

Noter	2016-04-30	2015-04-30
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 323 048	79 323 048
Årets investering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 323 048	79 323 048
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-25 037 753	-23 588 998
Årets avskrivningar	-1 448 755	-1 448 755
Utgående avskrivningar	-26 486 508	-25 037 753
Bokfört värde Byggnader	52 836 540	54 285 295
Bokfört värde Byggnader och Mark	52 836 540	54 285 295
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	110 000 000	110 000 000
Byggnad - lokaler	1 820 000	1 820 000
	111 820 000	111 820 000
Mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
Mark - lokaler	0	0
	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde totalt	152 820 000	152 820 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	210 120	210 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 120	210 120
Ingående avskrivningar	-188 926	-181 860
Årets avskrivningar	-7 066	-7 066
Utgående avskrivningar	-195 992	-188 926
Bokfört värde	14 128	21 194
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

CB



HSB:s Brf Silversmeden i Malmö

Noter	2016-04-30	2015-04-30			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	2 662	8 222			
	2 662	8 222			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter	4 432	105 830			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	425 596	403 817			
	430 028	509 647			
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	3 000 000	5 000 000			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 600 000	0	10 726 451	5 533 979	381 701
Resultatdisponering under året				381 701	-381 701
lanspråkstagande 2015 av yttre fond			-1 031 456	1 031 456	
Avsättning år 2015 yttre fond			2 723 000	-2 723 000	
Årets resultat					-872 330
Belopp vid årets slut	1 600 000	0	12 417 994	4 224 137	-872 330
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	18985586	2,95%	2018-06-15	3 321 000	36 000
Stadshypotek	967708	2,04%	2017-06-30	5 348 718	82 392
Stadshypotek	83821	0,95%	2019-03-30	2 309 980	130 000
Stadshypotek	790176	4,56%	2019-06-01	8 800 000	0
Stadshypotek	979375	1,59%	2016-09-01	7 640 000	80 000
Stadshypotek	67479	1,47%	2019-12-30	4 574 915	100 020
Stadshypotek	54393	1,06%	2018-10-30	1 573 580	38 380
Stadshypotek	20720	0,80%	2017-03-30	6 366 000	68 800
				39 934 193	535 592
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					39 398 601
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					37 256 233
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					2,39%

CB



HSB:s Brf Silversmeden i Malmö

Noter	2016-04-30	2015-04-30
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	535 592	535 592
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	40 509	0
Arbetsgivaravgifter	30 474	0
Mervärdesskatt	7 621	5 797
Depositioner	19 463	19 463
	98 067	25 260
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	118 773	125 561
Övriga upplupna kostnader	952 597	424 635
Förutbetalda hyror och avgifter	1 281 562	1 267 793
	2 352 932	1 817 989

Malmö 15/9 - 2016
Anders Ljungdahl
Christina Mårtensson Grgic
Elif Gurler
Gert Holst
Monica BernstenVår revisionsberättelse har 27/9 - 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning
Jonny Bengtsson
Av föreningen vald revisor
Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Gert Lundberg
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Silversmeden i Malmö för året 2015-05-01 - 2016-04-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2016-04-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Silversmeden i Malmö för år 2015-05-01 - 2016-04-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö 27/9

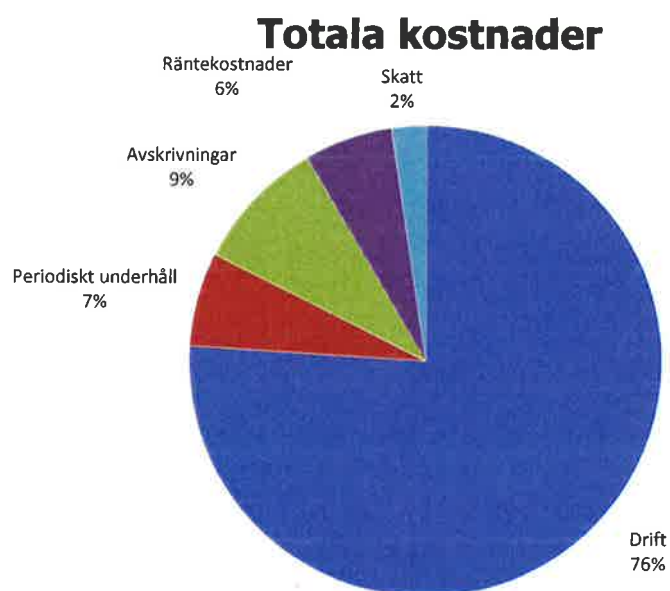
2016


Jonny Bengtsson
Av föreningen vald revisor


Camilla Baklund
Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor


Gert Lundberg
Av föreningen vald revisor

Org Nr:





Org Nr:

HSB:s Brf Silversmeden i Malmö

Kassaflödesanalys	2015-05-01 2016-04-30	2014-05-01 2015-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-872 330	381 701
Avskrivningar	1 455 821	1 455 821
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	583 491	1 837 522
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	79 050	-67 152
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	85 515	470 311
Kassaflöde från löpande verksamhet	748 056	2 240 681
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-535 596	-1 552 372
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-535 596	-1 552 372
Årets kassaflöde	212 460	688 309
Likvida medel vid årets början	6 696 590	6 008 282
Likvida medel vid årets slut	6 909 050	6 696 590

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 tjugofemårsperiod. 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.