

ÅRSREDOVISNING 2025 / 2026

HSB Bostadsrättsförening Silversmeden i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Silversmeden i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6021 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-2026

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Isolde 1	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1968
Tristan 1	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1968
Tristan 2	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1968
Fosie 165;95	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1968
Fosie GA 15	Malmö Kommun	0 år		1968
Fosie Ga 53	Malmö Kommun	0 år		1989
Totalt 6 objekt				

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
47	Lokal och förråd	293
205	garageplatser	6 212
40	p-platser	0
289	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 958
38	MC-platser	0
Totalt 619 objekt		**28 463**

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Fosie GA:53	G:A	716438-7917	0 / 0	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät
Malmö Fosie GA:15	G:A		0 / 0	Parkeringsanläggning, Lek-och trädgårdsanläggning samt sophus och mopedgarage

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Ljungdahl	Ordförande	2009-11-09	
Christine Liljengren	Ledamot	2025-10-28	
Christine Liljengren	Suppleant	2024-11-15	2025-10-28
Gert Arne Holst	Ledamot	2016-11-04	
Siv Britt-Marie Larsson	Ledamot	2024-02-08	
Cecilia Eyzaguirre Andreoli	Ledamot	2018-11-04	2025-10-28
Christina Grgic	Ledamot	2014-11-10	
Leif Andersson	Suppleant	2023-11-07	2025-10-28
Vildana Basic	Suppleant	2025-10-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Ljungdahl och Christina Grgic.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Ljungdahl, Christina Grgic, Christine Liljengren samt Gert Arne Holst.

Revisorer har varit: Severina V Mendoza och Mats Anders Ivarsson med Antonio Miljak som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-10-25. På stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar varav 3 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-06-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-05-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-01-01.

Information & administration
Det är medlemmarna som utgör föreningen, inte styrelsen. Styrelsen är vald av medlemmarna för att förvalta medlemmarnas gemensamma ägande i enlighet med stadgarna.
För att alla som är medlemmar i föreningnen skall ha nytta och glädje av våra fastigheter nu och i framtiden måste de vårdas och utvecklas. Styrelsen har en underhållsplan som stöd i arbetet med att planera underhållet av föreningens fastigheter. Det är en väsentlig del i styrelsens uppdrag att bevaka vad som behöver göras, ta fram underlag för beslut, ta beslut, upphandla arbetet och se till att det blir genomfört.

Föreningen har sagt upp avtalet med Mark & Miljö gällande trädgårdsskötsel . Föreningen anlitar från våren 2026 ett företag som heter Markvision för trädgårdsskötsel

På HSB Malmös årstämma var frågan uppe om att ta ett inriktningsbeslut om att fusionera med HSB Göteborg. Motionen fick bifall vilket innebär att styrelsen nu ska ta fram ett underlag till nästa års stämma.
På stämman i april 2027 ska det då följdaktligen beslutas om föreningarna ska fusioneras.
De båda föreningarna är fortfarande två separata juridiska organisationer. Föreningarna har dock tagit iniativ till och startat upp ett samarbete för att kunna använda resurser och system effektivare tillsammans,och på så sätt göra kostnadsbesparingar.

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

Årtal	Åtgärd
2019	Byte tätskikt till två garage
2019	Renovering av två garage
2019	Nya gårdsmiljöer
2019	Renovering av oljeavskiljare i garagen
2020	Byte av trapphusbelysning till LED
2022	Skyddsrumsinventering
2023	Installerat brandlarm i källarplan
2023	Byte av passagesystem
2023	Uppsättning av 20 laddstolpar i garagen
2024	Uppdatering av kamera anläggning
2024	Spolning av avlopp
2024	Uppdatering av utrustning i värmecentraler
2025	Byte av ytskikt på tak samt montering av solceller
2026	Åtgärdat läckage genom fasad och fönstersmygar på 2-våningshuset

Kommentarer till årets resultat
Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt arbetet med löpande underhåll och utveckling av föreningens fastigheter. Även om verksamhetsåret inte präglats av några större enskilda händelser, förutom åtgärderna på 2-våningshuset, har föreningen påverkats av det allmänna ekonomiska läget med fortsatt högre räntenivå och ökade kostnader för drift och finansiering.
Omförhandling av lån har medfört högre räntekostnader jämfört med tidigare år, vilket i viss mån påverkat årets resultat. Styrelsen gör samtidigt bedömningen att föreningens ekonomi är stabil och att föreningen har goda förutsättningar att möta framtida behov och planerade underhållsåtgärder.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Styrelsen har satt igång en inventering som kommer att slutföras under 2026 som har som mål att utmynna i rapporter

som visar på status på tappvatten, avlopp, värmerör och el-installationerna för att kunna ta fram en prioritetsplan för dessa projekt. Styrelsen kommer också att titta på olika lösningar för att ytterligare effektivisera vår energianvändning.

Årtal	Åtgärd
2026	Byte till sedumtak på cykelhusen på gårdarna

Väsentliga risker och säkerhetsfaktorer som föreningen står inför
Styrelsen strävar efter att ha en avgiftshöjning som är på ungefär samma nivå varje år för att täcka den löpande verksamheten och de projekt som finns i närtid. Vi menar att det skapar en förutsägbarhet och trygghet för medlemmarna.
De senaste årens inflation och händelser i omvärlden har tyvärr skapat radikalt ökade kostnader för alla de löpande utgifterna föreningen har. Även räntenivåerna är nu annorlunda jämfört med bara för
ett par år sedan. Kostnaderna för vår upplåning stiger därmed i takt med nya lån ska tas upp och gamla lån ska skrivas om.

I samband med att föreningen genomförde energieffektiviseringsåtgärder så som förnyelse i värmecentraler, byte av ventiler mm, samt uppsättning av solceller, så ansökte också föreningen om bidrag för detta projekt hos Länsstyrelsen.. Länsstyrelsen betalade ut halva bidraget om 2,8 Mkr redan innan projektet var helt genomfört, vilket vi inte hade förväntat oss då beslut om bidraget vid den tidpunkten inte var godkänt av dem.
Om de godkänner projektet i sin helhet så kan vi få upp till 2,8Mkr till. Men vi vet ännu inte var det slutligen hamnar då ärendet har tagit väldigt lång tid, då Länsstyrelsen har begärt in kompleteringar i flera omgångar. Det finns som vi bedömer det en mininal risk att vi blir återbetalningsskyldiga på hela eller delar av det man redan betalt ut. Men det finns också en god chans att vi får mer pengar. Detta är naturligtvis en osäkerhetsfaktor.
Vi kan bara avvakta till Länsstyrelsen tagit sitt beslut. Detta skrev vi om även i förra årets förvaltningsberättelse. Föreningen har blivit ålagd att inkomma med ytterligare kompletteringar under detta år och vi förväntar oss ett slutgiltligt beslut från Länsstyrelsen under 2026.

Då vår inventering av tappvatten, avlopp och värmerör ännu inte genomförd så är det en osäkerhetsfaktor kring när i tid vi behöver genomföra dessa större projekt. Dessa renoveringar är dyra att genomföra och ligger troligen inte alltför långt bort i tiden. Det är därför viktigt att vi sparar undan en del av de pengar som kommer att behövas ganska snart för att slippa att låna upp till projekten fullt ut.

Med ovanstående som bakgrund, belsutade styrelsen att höja avgiften från 260501 med 2%.

Medlemsinformation

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 385 och under året har det tillkommit 29 och avgått 35 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 379.

Flerårsöversikt

	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Sparande, kr/kvm	240	241	156	183	187
Skuldsättning, kr/kvm	3 092	3 130	2 450	2 485	2 523
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 133	3 172	2 482	2 519	2 556
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	386	395	248	229	190
Årsavgifter, kr/kvm	971	947	832	782	772
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	94	84	89	91
Totala intäkter, kr/kvm	1 038	998	973	864	835
Nettoomsättning, tkr	22 583	21 885	21 648	19 230	18 571
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 599	1 114	1 296	268	1 175
Soliditet, %	36	34	37	37	37

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	1 600 000	0	0	1 600 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	15 656 150	0	775 336	16 431 486
S:a bundet eget kapital, kr	**17 256 150**	**0**	**775 336**	**18 031 486**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 907 734	1 114 222	-775 336	20 246 620
Årets resultat, kr	1 114 222	-1 114 222	1 599 467	1 599 467
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**21 021 956**	**0**	**824 131**	**21 846 087**
S:a eget kapital, kr	**38 278 106**	**0**	**1 599 467**	**39 877 573**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 611 000 kr samt ianspråktagande skett med 835 664 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	21 021 956
Årets resultat, kr	1 599 467
Reservation till underhållsfond, kr	-1 611 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	835 664
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**21 846 087**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**21 846 087**

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

Dokument-ID 092221155557589128008 Signerat AL, GAH, SBL, CL, CG, SVM, MAI, VG

Resultaträkning

		2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	22 583 096	21 885 277
Övriga rörelseintäkter	Not 3	522 838	21 924
Summa Rörelseintäkter		**23 105 934**	**21 907 201**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 253 687	-14 653 609
Övriga externa kostnader	Not 5	-661 254	-749 108
Personalkostnader	Not 6	-418 928	-397 043
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 906 911	-2 466 340
Övriga rörelsekostnader		-217 733	-1 129 164
Summa Rörelsekostnader		**-19 458 513**	**-19 395 264**
Rörelseresultat		**3 647 421**	**2 511 937**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 717	7 676
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 058 671	-1 405 391
Summa Finansiella poster		**-2 047 954**	**-1 397 715**
Resultat efter finansiella poster		**1 599 467**	**1 114 222**
Resultat före skatt		**1 599 467**	**1 114 222**
Årets resultat		**1 599 467**	**1 114 222**

Dokument-ID 092221155557589128008 Signerat AL, GAH, SBL, CL, CG, SVM, MAI, VG

Balansräkning

		2026-04-30	2025-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	103 344 974	104 180 275
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	13 457
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	313 875	3 750
Summa Materiella anläggningstillgångar		**103 658 849**	**104 197 482**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**700**	**700**
Summa Anläggningstillgångar		**103 659 549**	**104 198 182**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		34 820	23 141
Aktuell skattefordran		5 382	9 678
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	7 545 343	6 116 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 005 221	1 336 642
Summa Kortfristiga fordringar		**8 590 766**	**7 485 582**
Kassa och bank			
Kassa och bank		27 557	22 111
Summa Kassa och bank		**27 557**	**22 111**
Summa Omsättningstillgångar		**8 618 324**	**7 507 693**
Summa Tillgångar		**112 277 873**	**111 705 876**

Balansräkning

		2026-04-30	2025-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 600 000	1 600 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	16 431 486	15 656 150
Summa Bundet eget kapital		**18 031 486**	**17 256 150**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		20 246 620	19 907 734
Årets resultat		1 599 467	1 114 222
Summa Fritt eget kapital		**21 846 087**	**21 021 956**
Summa Eget kapital		**39 877 574**	**38 278 106**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	49 746 475	49 105 055
Summa Långfristiga skulder		**49 746 475**	**49 105 055**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 046 080	20 544 680
Leverantörsskulder		893 482	1 060 091
Skatteskulder		46 354	56 391
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	88 513	55 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 579 396	2 606 488
Summa Kortfristiga skulder		**22 653 824**	**24 322 714**
Summa Skulder		**72 400 299**	**73 427 769**
Summa Eget kapital och skulder		**112 277 873**	**111 705 876**

Kassaflödesanalys

	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 647 421	2 511 937
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 906 911	2 466 340
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 906 911**	**2 466 340**
Erhållen ränta	10 613	7 216
Erlagd ränta	-2 063 703	-1 311 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**4 501 241**	**3 673 523**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	401 936	-410 400
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-165 258	-2 353 729
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**236 678**	**-2 764 129**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 737 919**	**909 394**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 368 277	-16 660 003
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 368 277**	**-16 660 003**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-857 180	15 142 820
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	-2 835 152
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-857 180**	**12 307 668**
Årets kassaflöde	**1 512 462**	**-3 442 941**
Likvida medel vid årets början	**5 682 587**	**9 125 528**
Likvida medel vid årets slut	**7 195 049**	**5 682 587**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	12 614 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	20 273 066	19 371 678
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	750 473	855 278
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	308 652	308 652
	Hyror lokaler	12 288	18 907
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 038 580	1 060 501
	Hyror förbrukningsbaserad	78 250	257 111
	Hyror övrigt	55 381	36 254
	Övriga primära intäkter	138 911	85 458
	Summa Bruttoomsättning	**22 655 602**	**21 993 839**
	Hyresbortfall	-72 506	-108 562
	Summa	**-72 506**	**-108 562**
	Summa Nettoomsättning	**22 583 096**	**21 885 277**

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	483 000	22 702
	Övriga sekundära intäkter	39 838	-778
	Summa Övriga rörelseintäkter	**522 838**	**21 924**

Not 4	Driftskostnader	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 068 494	-3 120 479
	Snö och halk-bekämpning	-114 131	-35 340
	Reparationer	-1 902 748	-1 777 403
	Planerat underhåll	-835 664	-572 969
	Försäkringsskador	-413 207	-370 732
	El	-1 617 032	-1 888 756
	Uppvärmning	-2 677 889	-2 502 972
	Vatten	-1 496 595	-1 354 951
	Sophämtning	-356 410	-311 636
	Fastighetsförsäkring	-327 228	-339 235
	Kabel-TV och bredband	-615 289	-616 507
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-550 866	-533 526
	Tomträttsavgäld	-1 207 735	-1 207 753
	Övriga driftkostnader	-70 398	-21 349
	Summa Driftskostnader	**-15 253 687**	**-14 653 609**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-32 289	-127 838
	Administrationskostnader	-233 102	-237 161
	Extern revision	-33 750	-2 810
	Konsultkostnader	-15 707	-28 720
	Medlemsavgifter	-200 583	-120 350
	Föreningsverksamhet	-99 142	-90 226
	Övriga förvaltningskostnader	-46 681	-142 004
	Summa Övriga externa kostnader	**-661 254**	**-749 108**

Not 6	Personalkostnader	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-153 140	-144 780
	Revisionsarvode	-24 180	-22 860
	Arvode vicevärd	-105 586	-99 822
	Arvode valberedning	-12 090	-11 430
	Sociala avgifter	-88 876	-73 905
	Övriga arvode	-35 056	-44 246
	Summa Personalkostnader	**-418 928**	**-397 043**

Ersättningen för de förtroendevalda som deltog i projekt har uppgått till 25 882 kr för verksamhetsår 2025/2026.

Not 7	Byggnader och mark	2026-04-30	2025-04-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	137 842 243	118 059 186
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 871 724	9 871 724
	Årets investeringar	2 275 885	21 603 412
	Utrangeting fasad 2-våningshuset	-289 493	0
	Utrangering tak	0	-1 820 355
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**149 700 359**	**147 713 967**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-43 533 692	-41 772 000
	Årets avskrivningar	-2 893 453	-2 452 882
	Utrangeting fasad 2-våningshuset	71 760	0
	Utrangering tak	0	691 191
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-46 355 385**	**-43 533 691**
	Utgående redovisat värde	**103 344 974**	**104 180 276**

Taxeringsvärde	*2026-04-30*	*2025-04-30*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	197 000 000	197 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 529 000	3 529 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**254 529 000**	**254 529 000**

Ställda säkerheter	*2026-04-30*	*2025-04-30*
Fastighetsinteckning	70 116 300	70 116 300
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**70 116 300**	**70 116 300**

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2026-04-30	2025-04-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	177 843	177 843
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**177 843**	**177 843**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-164 386	-150 928
	Årets avskrivningar	-13 458	-13 458
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-177 843**	**-164 386**
	Utgående redovisat värde	**0**	**13 457**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2026-04-30	2025-04-30
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 750	3 817 995
	Årets investering - Belysning hissar	310 125	0
	Omklassificering till byggnad	0	-3 814 245
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**313 875**	**3 750**

Pågående investering för belysning hissar.

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2026-04-30	2025-04-30
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**700**	**700**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2026-04-30	2025-04-30
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	7 167 491	5 660 476
	Övriga fordringar	377 852	455 645
	Summa Övriga fordringar	**7 545 343**	**6 116 121**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2026-04-30	2025-04-30
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	2 043	1 938
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 003 178	1 334 704
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 005 221**	**1 336 642**

Not 13	Fond för yttre underhåll	2026-04-30	2025-04-30
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	16 431 486	15 656 150
	Summa Fond för yttre underhåll	**16 431 486**	**15 656 150**

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2026-04-30

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,72%	2028-09-01	6 650 000	100 000
Stadshypotek AB	2,81%	2026-10-30	11 500 000	0
Stadshypotek AB	3,12%	2028-12-30	8 374 775	0
Stadshypotek AB	2,86%	2029-07-30	19 687 500	0
Stadshypotek AB	4,09%	2026-06-01	6 087 500	550 000
Stadshypotek AB	3,13%	2027-06-01	9 625 000	100 000
Stadshypotek AB	2,64%	2030-03-30	5 678 000	68 800
Stadshypotek AB	1,24%	2026-10-30	1 189 780	38 380
			68 792 555	**857 180**

Långfristig del	49 746 475
Nästa års amortering av långfristig skuld	268 800
Lån som ska konverteras inom ett år	18 777 280
Kortfristig del	19 046 080
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	857 180
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 428 720
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,97%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2026-04-30	2025-04-30
	Övriga skulder		
	Källskatt	47 215	55 065
	Lagstadgade sociala avgifter	41 298	0
	Summa Övriga skulder	**88 513**	**55 065**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2026-04-30	2025-04-30
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 833 360	1 721 743
	Upplupna räntekostnader	215 836	220 868
	Övriga upplupna kostnader	530 200	663 877
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 579 396**	**2 606 488**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-09-14

Malmö,

Anders Ljungdahl, Ordförande

Gert Arne Holst, Ledamot

Siv Britt-Marie Larsson, Ledamot

Christine Liljengren, Ledamot

Christina Grgic, Ledamot

Severina V Mendoza, Internrevisor

Mats Anders Ivarsson, Internrevisor

Valon Gashi, av HSB Riksförbund utsedd revisor, Borevision i Sverige AB

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 2025-05-01 - 2026-04-30.

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 2026 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Silversmeden i Malmö för räkenskapsåret 2025-05-01 - 2026-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Severina Mendoza
Av föreningen vald revisor

Mats Anders Ivarsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025 / 2026

Årsredovisning för 2025 / 2026 avseende HSB Bostadsrättsförening Silversmeden i Malmö signerades av följande persone med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557589128008***

Anders Ljungdahl
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-09-17 kl. 13:57:43

Gert Arne Holst
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-09-18 kl. 00:14:05

Siv Britt-Marie Larsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-09-15 kl. 19:40:15

Christine Liljengren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-09-18 kl. 09:55:35

Christina Grgic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-09-19 kl. 10:35:52

Severina V Mendoza
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-09-21 kl. 14:01:04

Mats Anders Ivarsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-09-21 kl. 16:40:30

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-09-22 kl. 14:35:48

Revisionsberättelse 2025 / 2026

Revisionsberättelsen för 2025 / 2026 avseende HSB Bostadsrättsförening Silversmeden i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557589608410***

Severina V Mendoza
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-09-21 kl. 13:57:25

Mats Anders Ivarsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-09-21 kl. 16:38:24

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-09-22 kl. 14:35:29

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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