



ÅRSREDOVISNING 2024-2025

HSB brf Silversmeden i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Silversmeden i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6021 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
47	Lokal och förråd	293
205	Garageplatser	6 212
40	P-platser	400
289	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 958
38	MC-platser	0

Totalt 619 objekt28 863

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	
Gert Holst	Ledamot	2016-11-04	
Britt-Marie Larsson	Ledamot	2024-02-08	
Cecilia Eyzaguirre Andreoli	Ledamot	2018-11-04	
Christina Grgic	Ledamot	2014-11-10	
Leif Andersson	Suppleant	2023-11-07	
Christine Liljengren	Suppleant	2024-11-15	
Cecilia Sjölund	Suppleant	2023-01-01	2024-11-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gert Holst (ledamot), Cecilia Andreoli (ledamot) samt Leif Andersson (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-22. På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar varav 3 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +6%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-02-09.

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 föreningen 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 kommer att genomföra en upphandling under hösten 2025. Nytt avtal ska vara på plats till februari 2026.

På HSB Malmös årstämma var frågan om ett samgående mellan HSB Malmö och HSB Göteborg uppe för beslut. Förslaget gick dock inte igenom då stämmans medlemmar röstade ned det.

De båda föreningarna är därmed fortfarande två separata juridiska organisationer. Föreningarna har dock tagit initiativ 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

Kommentarer till årets resultat

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att uppdatera fastigheterna. Uppdateringen av värmecentralerna samt tak och solcellsprojektet är två exempel på detta.

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

I samband med tak och solcellsprojektet har föreningen tagit upp nya lån. Flera lån har också skrivits om, vilket inneburit en högre räntekostnad då dessa tidigare var under 1%.

Beslut har kommit från domstolen under året när det gäller tvisten mellan föreningen och Skyddsrumsspecialisten. Vi förlorade i Tingsrätten och Hovrätten tog inte upp vår överklagan. Föreningen har därför blivit tvungen att betala för de arbeten som vi menar varit omotiverade. För övriga debiteringar som Skyddsrumsspecialisten velat ha betalt för har föreningen ingått en förlikning med Skyddsrumsspecialisten och därmed är tvisten avslutad.

Föreningens ekonomi är trots de projekt som genomförst ändå i dagsläget stabil.

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

Styrelsen kommer under hösten 2025 att göra en inventering av status på tappvatten, avlopp och värmerör 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
2025	Tätning av fasad och fönstersmygar 2-våningshuset

Väsentliga risker och säkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen strävar efter att ha en avgiftshöjning som är på ungefär samma nivå varje år för att täcka den löpande verksamheten och de projekt som finns i närtid. Vi menar att det skapar en förutsägbarhet och trygghet för medlemmarna. De sista åren har vi tyvärr fått göra avsteg från denna princip.

De senaste årens inflation och händelser i omvärlden har tyvärr skapat radikalt ökade kostnader för alla de löpande kostnaderna 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.

Föreningen har idag endast ett projekt på gång; tätning av fasaden på 2-våningshuset. Då fasaden i detta hus är i sämre skick än vad först framkomit i åtgärdsprojektet, kan det bli dyrare att åtgärda än förväntat.

I samband med att föreningen genomförde energieffektiviserings åtgärder 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 det 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 koppleteringar i flera omgångar. Det finns som vi bedömer det en minimal 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 avvakt till Länsstyrelsen tagit sitt beslut.

Då vi ännu inte genomfört vår inventering av tappvatten, avlopp och värmerör så är det en osäkerhetsfaktor kring när i tid vi behöver genomföra dessa större projekt. Dessa renovering är dyra att genomföra och ligger inte alltför långt bort i tid. 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.

Utifrån ovan nämnda har styrelsen beslutat att höja avgiften från 250601 med 4%.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 380. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 385.

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

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	241	156	183	187	253
Skuldsättning, kr/kvm	3 130	2 450	2 485	2 523	2 778
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 172	2 482	2 519	2 556	2 815
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	395	248	229	190	175
Årsavgifter, kr/kvm	947	832	782	772	769
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	84	89	91	94
Totala intäkter, kr/kvm	998	973	864	835	808
Nettoomsättning, tkr	21 885	21 648	19 230	18 571	17 976
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 114	1 296	268	1 175	2 716
Soliditet, %	34	37	37	37	32

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 600 000	0	0	1 600 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 618 119	0	1 038 031	15 656 150
S:a bundet eget kapital, kr	16 218 119	0	1 038 031	17 256 150
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 649 666	1 296 099	-1 038 031	19 907 734
Årets resultat, kr	1 296 099	-1 296 099	1 114 222	1 114 222
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	20 945 765	0	76 191	21 021 956
S:a eget kapital, kr	37 163 884	0	1 114 222	38 278 106

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 611 000 kr samt ianspråktagande skett med 572 969 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	20 945 765
Årets resultat, kr	1 114 222
Reservation till underhållsfond, kr	-1 611 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	572 969
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	21 021 956

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	21 021 956

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

RESULTATRÄKNING		2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	21 885 277	20 871 862
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 924	776 209
Summa Rörelseintäkter		21 907 201	21 648 071
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 653 609	-15 074 546
Övriga externa kostnader	Not 5	-749 108	-1 893 287
Personalkostnader	Not 6	-397 043	-461 805
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 466 340	-2 067 188
Övriga rörelsekostnader		-1 129 164	0
Summa Rörelsekostnader		-19 395 264	-19 496 827
Rörelseresultat		2 511 937	2 151 244
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 676	149 835
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 405 391	-1 004 981
Summa Finansiella poster		-1 397 715	-855 145
Resultat efter finansiella poster		1 114 222	1 296 099
Resultat före skatt		1 114 222	1 296 099
Årets resultat		1 114 222	1 296 099

BALANSRÄKNING

2025-04-302024-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	104 180 275	86 158 910
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	13 457	26 915
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	3 750	3 817 995
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		104 197 482	90 003 820
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700
Summa Anläggningstillgångar		104 198 182	90 004 520
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 141	72 572
Aktuell skattefordran		9 678	147 581
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 116 121	9 089 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 336 642	1 306 355
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 485 582	10 615 589
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		22 111	36 447
<i>Summa Kassa och bank</i>		22 111	36 447
Summa Omsättningstillgångar		7 507 693	10 652 036
Summa Tillgångar		111 705 876	100 656 556

BALANSRÄKNING		2025-04-30	2024-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 600 000	1 600 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	15 656 150	14 618 119
Summa Bundet eget kapital		17 256 150	16 218 119
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		19 907 734	19 649 666
Årets resultat		1 114 222	1 296 099
Summa Fritt eget kapital		21 021 956	20 945 765
Summa Eget kapital		38 278 106	37 163 884
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	49 105 055	43 024 960
Övriga långfristiga skulder		0	0
Summa Långfristiga skulder		49 105 055	43 024 960
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 544 680	11 481 955
Leverantörsskulder		1 060 091	1 577 819
Skatteskulder		56 391	55 704
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	55 065	126 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 606 488	7 226 186
Summa Kortfristiga skulder		24 322 714	20 467 712
Summa Skulder		73 427 769	63 492 672
Summa Eget kapital och skulder		111 705 876	100 656 556

KASSAFLÖDESANALYS	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 511 937	1 296 099
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 466 340	2 067 188
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 466 340	2 067 188
Erhållen ränta	7 216	0
Erlagd ränta	-1 311 970	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 673 523	3 363 287
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-410 400	-215 708
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-5 188 881	2 693 781
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-5 599 281	2 478 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 925 758	5 841 360
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-16 660 003	-5 169 796
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 660 003	-5 169 796
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	15 142 820	-794 680
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 142 820	-794 680
Årets kassaflöde	-3 442 941	-123 116
Likvida medel vid årets början	9 125 528	9 248 644
Likvida medel vid årets slut	5 682 587	9 125 528

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 inanspråktagande 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.

Beskattnings

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	12 614 039 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	19 371 678	18 275 142
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	855 278	1 139 592
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	308 652	25 721
	Hyror lokaler	18 907	22 424
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 060 501	1 054 589
	Hyror förbrukningsbaserad	257 111	132
	Hyror informationsöverföring	0	284 431
	Hyror övrigt	36 254	18 817
	Övriga primära intäkter	85 458	160 236
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	21 993 839	20 981 084
	Avgiftsbortfall	0	-60
	Hysesbortfall	-108 562	-109 162
	<i>Summa</i>	-108 562	-109 222
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	21 885 277	20 871 862

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	22 702	27 284
	Övriga sekundära intäkter	-778	748 925
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	21 924	776 209

I övriga sekundära intäkter ingår ersättningar och intäkter med moms på 1 120 kr, ersättningar och intäkter utan moms -1 898 kr.

Not 4	Driftskostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 786 378	-2 930 851
	Snö och halk-bekämpning	-35 340	0
	Reparationer	-1 777 403	-1 516 750
	Planerat underhåll	-572 969	-769 900
	Försäkringsskador	-370 732	-680 560
	El	-1 888 756	-1 820 182
	Uppvärmning	-2 502 972	-2 513 974
	Vatten	-1 354 951	-1 193 800
	Sophämtning	-311 636	-509 677
	Fastighetsförsäkring	-339 235	-305 868
	Kabel-TV och bredband	-616 507	-673 122
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-533 526	-505 680
	Förvaltningsavtalskostnader	-334 101	-325 039
	Tomträttsavgäld	-1 207 753	-1 207 736
	Övriga driftkostnader	-21 349	-121 408
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-14 653 609	-15 074 546

Övriga driftkostnader består av kostnader för bevakning 561 kr, brandskydd 20 343 kr, tomträttsavgälder 1 207 753 kr samt arrendeavgift 445 kr.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-127 838	-104 174
	Administrationskostnader	-237 161	-1 326 365
	Extern revision	-2 810	-25 108
	Konsultkostnader	-28 720	-149 520
	Medlemsavgifter	-120 350	-120 350
	Föreningsverksamhet	-90 226	-81 373
	Övriga förvaltningskostnader	-142 004	-86 398
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-749 108	-1 893 287

Not 6	Personalkostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-144 780	-141 170
	Revisionsarvode	-22 860	-22 650
	Övriga arvoden	-155 498	-204 612
	Sociala avgifter	-73 905	-93 374
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-397 043	-461 805

Ersättningen för de förtroendevalda som deltog i projekt har uppgått till 11 000 kr för verksamhetsår 24/25.

Not 7	Byggnader och mark	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	118 059 186	111 489 356
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 871 724	9 871 724
	Årets investeringar	21 603 412	6 569 830
	Utrangering tak	-1 820 355	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	147 713 967	127 930 910
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 772 000	-39 718 270
	Årets avskrivningar	-2 452 882	-2 053 730
	Utrangering tak	691 191	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-43 533 691	-41 772 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	104 180 276	86 158 910
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	200 529 000	177 461 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	254 529 000	237 461 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Fastighetsinteckning	70 116 300	69 516 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	70 116 300	69 516 300
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	177 843	177 843
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	177 843	177 843
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-150 928	-137 471
	Årets avskrivningar	-13 458	-13 457
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-164 386	-150 928
	<i>Utgående redovisat värde</i>	13 457	26 915

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-04-30	2024-04-30
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	3 817 995	5 218 029
Årets investeringar	0	-1 400 034
Omklassificering till byggnad	-3 814 245	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	3 750	3 817 995

Pågående investering för läckage på tvåvåningshuset.

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-04-30	2024-04-30
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	700	700

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-04-30	2024-04-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	5 660 476	9 089 081
Övriga fordringar	455 645	147 581
<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 116 121	9 236 662

Övriga fordringar består av skattekonto 82 416 kr och momsredovisningskonto för moms 373 229 kr.

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-04-30	2024-04-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 938	1 478
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 334 704	1 304 877
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 336 642	1 306 355

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter uppgår till 1 334 704 kr och avser främst tomträttsavgälder om totalt 431 811,36 kr (230 538,68 kr, 123 246,00 kr, 29 901,68 kr och 48 125,00 kr), servicekostnader för fördelningsmätning med 9 684,98 kr, samt diverse serviceavtal uppgående till sammanlagt 268 204,60 kr (4 477,32 kr, 7 237,49 kr, 194 524,13 kr och 61 965,66 kr). Hissbesiktning och serviceavtal för hiss uppgår till 103 859,89 kr. Förutbetalda kostnader för bredband uppgår till 54 331,66 kr (49 089,66 kr och 5 242,00 kr), medan kostnader för administrativ och ekonomisk förvaltning enligt grundavtal uppgår till 45 833,33 kr. Medlemsavgift till HSB uppgår till 80 233,00 kr. Vidare redovisas en upplupen intäkt för el om 340 745,00 kr.

Not 13	Fond för yttre underhåll	2025-04-30	2024-04-30
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	15 656 150	14 618 119
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	15 656 150	14 618 119

Not 14 Skulder till kreditinstitut

2025-04-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,87%	2025-07-30	9 862 500	0
Stadshypotek AB	0,61%	2025-07-30	9 825 000	0
Stadshypotek AB	1,24%	2026-10-30	1 228 160	38 380
Stadshypotek AB	2,64%	2030-03-30	5 746 800	68 800
Stadshypotek AB	3,13%	2027-06-01	9 725 000	100 000
Stadshypotek AB	4,09%	2026-06-01	6 637 500	550 000
Stadshypotek AB	2,72%	2028-09-01	6 750 000	100 000
Stadshypotek AB	2,81%	2026-10-30	11 500 000	0
Stadshypotek AB	3,12%	2028-12-30	8 374 775	0
			69 649 735	857 180

Långfristig del	49 105 055
Nästa års amortering av långfristig skuld	857 180
Lån som ska konverteras inom ett år	19 687 500
Kortfristig del	20 544 680
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	2,38%
Finns swap-avtal	Nej

Av föreningens fastighetslån redovisas 20 544 680 kr som kortfristiga, då de formellt har en löptid kortare än 12 månader. Finansieringen är dock av långfristig karaktär, och lånen förväntas omsättas vid förfall. Den faktiska amorteringen under det kommande året uppgår till 857 180 kr. Beräknad kvarstående skuld om fem år uppgår till 65 363 835 kr.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2025-04-30

2024-04-30

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	55 065	57 056
Arbetsgivaravgifter	0	36 813
Övriga kortfristiga skulder	0	32 179
<i>Summa Övriga skulder</i>	55 065	126 048

Övriga kortfristiga skulder avser personalens källskatt om 33 901 kr samt lagstadgade sociala avgifter om 21 164 kr.

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 721 743	1 663 900
	Upplupna räntekostnader	220 868	127 447
	Övriga upplupna kostnader	663 877	5 434 839
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 606 488	7 226 186

Övriga upplupna kostnader avser el 110 331 kronor, vatten och avlopp 118 738 kronor samt fjärrvärme 149 698 kronor. Kostnader har även uppstått för sophämtning 15 310 kronor, utvändigt underhåll 3 875 kronor, VA och sanitet 41 216 kronor, hissunderhåll 86 930 kronor och gemensamma utrymmen inklusive tvättstuga 24 875 kronor. Övriga poster inkluderar snöröjning 18 729 kronor, arvoden 69 140 kronor, sociala avgifter 21 724 kronor, bankkostnader 1 100 kronor, kontorsmaterial 398 kronor, container 2 371 kronor, inkasso 1 004 kronor samt en kreditpost för förvaltning -1 563 kronor.

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.

Anders Ljungdahl, Ordförande
Cecilia Eyzaguirre Andreoli, Ledamot
Gert Arne Holst, Ledamot
Siv Britt-Marie Larsson, Ledamot
Christina Grgic, Ledamot

Severina V Mendoza, av föreningen vald revisor
Mats Anders Ivarsson, av föreningen vald revisor

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 2024-05-01 - 2025-04-30.

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 2025 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Silversmeden i Malmö för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 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

Anders Ivarsson
Av föreningen vald revisor

Severina Mendoza
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Silversmeden i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS LJUNGDAHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 08:40:01



CECILIA EYZAGUIRRE ANDREOLI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 09:49:37



GERT ARNE HOLST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 12:58:55



SIV BRITT-MARIE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 12:51:30



CHRISTINA GRGIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 09:54:13



SEVERINA V MENDOZA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 16:38:04



MATS ANDERS IVARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 15:58:06



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 11:36:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Silversmeden i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SEVERINA V MENDOZA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 11:17:49



MATS ANDERS IVARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 15:59:38



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 11:35:14



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.