



HSB Brf Silversmeden i Ängelholm

ÅRSREDOVISNING

2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

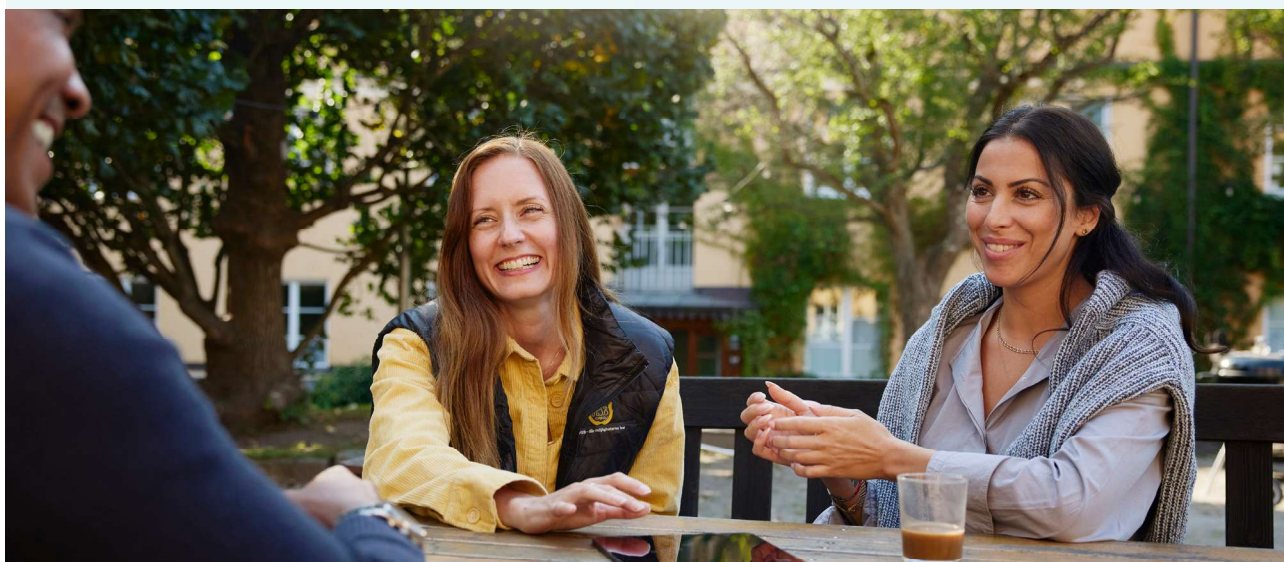
Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Silversmeden i Ängelholm, 716406-1918, har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1982. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger fastigheten, inklusive marken, Silversmeden 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress: Nordanvindsgatan och Sunnanvindsgatan.

Föreningen har 95 bostadsrättslägenheter, i radhusform, med en totalyta på 8 146 m², 16 mindre lokaler, 54 garage, 53 parkeringsplatser och 1 kvartershus. Kvartershuset innehåller expedition och samlingslokal.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 23 st
- 3 rum & kök, 37 st
- 4 rum & kök, 35 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Årlig fastighetsbesiktning utfördes i juni 2025 av HSB Skåne. Underhållsplanen har uppdaterats under året.

Under året har föreningen utfört följande underhållsåtgärder:

- Renoverat kvarterslokal med byte av kök
- Fönsterbyte på några adresser
- Omläggning av plattor
- Förberedelse för takbyte
- Ny tvättmaskin

För de närmsta åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Takbyte
- Genomföra inventering av standard på fönster för att klargöra omfattning av fönsterarbete.
- Översyn vippportar garage.
- Återkommande målning av fasader.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 1 192 626 kr. Förra året var resultatet 1 553 595 kr. Föreningen har amorterat ca 2,7 Mkr under året.

Vid årets slut var behållningen på avräkningskontot hos HSB NV Skåne 1 928 048 kr.

Föreningen har även ett konto hos Swedbank med en behållning på 24 392 kr vid årets slut.

Avgiften höjdes med 3% den 1 januari 2025 och styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2% från 1 januari 2026.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2025.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Bob Samuelsson, ordförande
Marie Hahne
Jhonny Nilsson
Ted Berggren
Sandra Rejbrand Stafilarakis

Revisor har varit Jörgen Toebosch, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Mål för verksamheten

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- Stärka föreningens identitet på bostadsmarknaden.
- Vara en bra fastighetsägare.
- Att ha en stabil avgiftsutveckling över tiden.

Målen ska omsättas i handling genom:

- Aktiv och tydlig information till medlemmar, mäklare och kreditinstitut.
- Arbeta aktivt kring trivsel, trygghet, trädgård och första intrycket av området.
- Lyhörddhet för de boende och deras intressen, trivselfrågor.

Information till medlemmar

Föreningens hemsida www.silversmeden.hsbrfwebb.se uppdateras löpande med medlemsinformation.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 132.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	7 353	7 147	6 979	6 853
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 193	1 554	523	1 255
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	1 110	1 290	1 007	1 191
Soliditet, %	65	59	51	50
Årsavgift, kr/kvm	870	844	823	807
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	96	96	95	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	206	173	172	196
Skuldsättning, kr/kvm	1 391	1 722	2 139	2 258
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	1 402	1 735	2 155	-
Räntekänslighet, %	2	2	3	3
Sparande, kr/kvm	293	339	319	-
Överlåtelsevärde, kr/kvm	21 350	21 858	19 110	22 715

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på bostads- och lokalytan som är 8 209 kvm. Garageyta ej medräknad.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

I årsavgiften ingår inte hushållsel.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 468 988		973 059	17 859 578	1 553 595
Disposition enligt stämmobeslut				1 553 595	-1 553 595
Till fond för yttre underhåll			533 000	-533 000	
Från fond för yttre underhåll*			-450 052	450 052	
Årets resultat					1 192 626
Vid årets slut	1 468 988		1 056 007	19 330 225	1 192 626

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 192 626	1 553 595
Från fond för yttre underhåll*	450 052	466 477
Till fond för yttre underhåll**	-533 000	-730 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 109 678	1 290 072

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	19 330 224
Årets resultat	1 192 625
Balanseras i ny räkning	20 522 849

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	7 352 822	7 147 170
Övriga rörelseintäkter		32 246	37 233
Summa rörelsens intäkter		7 385 068	7 184 403
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 941 704	-3 570 811
Planerat underhåll		-450 052	-466 477
Övriga externa kostnader	3	-345 399	-303 860
Personalkostnader och arvoden	4	-494 416	-369 879
Avskrivningar		-760 406	-760 406
Summa rörelsens kostnader		-5 991 977	-5 471 433
Rörelseresultat		1 393 091	1 712 970
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 201	40 811
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 666	-200 186
Summa finansiella poster		-200 465	-159 375
Resultat efter finansiella poster		1 192 626	1 553 595
Årets resultat		1 192 626	1 553 595

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	33 517 699	34 278 105
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		33 517 699	34 278 105
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		33 518 199	34 278 605
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	12 430
Övriga fordringar		56 331	55 192
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 928 048	2 547 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		163 031	194 239
Summa kortfristiga fordringar		2 147 410	2 808 978
Kassa och bank	8	24 392	24 886
Summa omsättningstillgångar		2 171 802	2 833 864
SUMMA TILLGÅNGAR		35 690 001	37 112 469

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 468 988	1 468 988
Fond för yttre underhåll		1 056 007	973 059
Summa bundet eget kapital		2 524 995	2 442 047
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		19 330 224	17 859 577
Årets resultat		1 192 626	1 553 595
Summa fritt eget kapital		20 522 850	19 413 172
Summa eget kapital		23 047 845	21 855 219
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	4 494 902	9 092 672
Summa långfristiga skulder		4 494 902	9 092 672
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	6 926 920	5 043 120
Leverantörsskulder		216 647	237 752
Aktuella skatteskulder		52 292	48 532
Övriga skulder		2 728	72 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		948 667	762 227
Summa kortfristiga skulder		8 147 254	6 164 578
Summa skulder		12 642 156	15 257 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 690 001	37 112 469

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 192 626	1 553 595
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	760 406	760 406
	<u>1 953 032</u>	<u>2 314 001</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 953 032	2 314 001
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	42 499	25 387
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	98 876	-533 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 094 407	1 806 040
Investeringsverksamheten		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-2 329 150	-
Amortering av låneskulder	-384 820	-3 425 117
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 713 970	-3 425 117
Årets kassaflöde	-619 563	-1 619 077
Likvida medel vid årets början	2 572 003	4 191 080
Likvida medel vid årets slut	1 952 440	2 572 003

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Avräkningskonto HSB Nordvästra Skåne klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
-Byggnader	1,68
-Inventarier, verktyg och installationer	20 och 33

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 31 378 119 kr.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	7 083 072	6 876 720
Hyror	269 750	270 450
	<u>7 352 822</u>	<u>7 147 170</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	1 832	2 400
Övriga intäkter	30 414	34 833
	<u>32 246</u>	<u>37 233</u>
Summa	7 385 068	7 184 403

I årsavgifterna ingår värme och vatten samt TV-avgift och bredband.

I övriga intäkter ingår bland ersättning från HSB NV Skåne för medlemsaktivitet samt ersättning från Länsförsäkringar.

Not 2 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	176 699	171 227
Uppvärmning	800 393	786 438
Vatten	713 145	458 871
Renhållning	131 371	153 414
Löpande underhåll	546 741	459 252
Fastighetsservice	528 096	578 693
Fastighetsförsäkring	144 062	139 869
Kommunikation	309 555	271 342
Fastighetsavgift	591 642	551 705
Summa	3 941 704	3 570 811

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	236 871	219 730
Arvode extern revisor	21 875	24 250
Medlemsavgifter	86 653	59 880
Summa	345 399	303 860

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	120 900	114 299
Ersättning utöver styrelsearbete	98 550	14 288
Lön övriga	187 428	176 947
Milersättning	2 688	2 606
Övriga arvoden	-	7 314
Sociala kostnader	84 850	54 425
Summa	494 416	369 879
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	-	130

Medelantalet anställda

Föreningen har haft en anställd vicevärd på 25 % samt timanställda av mindre omfattning under räkenskapsåret och föregående år.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	45 284 749	45 284 749
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	45 284 749	45 284 749
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 133 644	-12 373 238
Årets avskrivningar	-760 406	-760 406
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 894 050	-13 133 644
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 127 000	2 127 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 127 000	2 127 000
Utgående redovisat värde	33 517 699	34 278 105
varav byggnader	31 390 699	32 151 105
varav mark	2 127 000	2 127 000

Föreningen skriver av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnad ingick sophus från 2008 och fiberinstallation från 2009.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	45 054 000	37 840 000	82 894 000
Hyreshus bostäder	26 708 000	7 053 000	33 761 000
Summa	71 762 000	44 893 000	116 655 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	120 887	120 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 887	120 887
Ingående ackumulerade avskrivningar	-120 887	-120 887
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 887	-120 887
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank	24 392	24 886
Summa	24 392	24 886

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	3,13 %	2028-03-30	2028-03-30	2 329 150	-
Stadshypotek	1,00 %	2026-09-30	2026-09-30	6 400 000	6 500 000
Stadshypotek	1,58 %	2027-03-01	2027-03-01	566 751	657 471
Stadshypotek	1,58 %	2027-03-01	2027-03-01	525 921	610 321
Stadshypotek	1,08 %	2025-12-30	2025-12-30	-	1 600 000
SEB	1,17 %	2025-03-28	2025-03-28	-	2 868 000
SEB	3,23 %	2025-06-28	2025-06-28	-	200 000
Stadshypotek	1,32 %	2029-12-01	2029-12-01	1 600 000	1 700 000
Summa				11 421 822	14 135 792
varav kortfristig del				-6 926 920	-5 043 120
varav långfristig del				4 494 902	9 092 672

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 9,5 Mkr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar		42 006 000
Varav obelånade		-12 304 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut		29 702 000

Digitala underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-23

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Bob Samuelsson

Marie Hahne

Ted Berggren

Jhonny Nilsson

Sandra Rejbrand Stafilarakis

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Jörgen Toebosch
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576198680

Dokument

188 Silversmeden Årsredovisning 2025 Digital sign.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2026-04-23 10:06:53 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-04-26 11:27:46 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Bob Samuelsson (BS)

bobsamuelsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BOB SAMUELSSON"

Signerade 2026-04-23 10:21:25 CEST (+0200)

Marie Hahne (MH)

gizmodog@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE HAHNE"

Signerade 2026-04-23 11:38:44 CEST (+0200)

Ted Berggren (TB)

tedola@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TED BERGGREN"

Signerade 2026-04-23 11:42:41 CEST (+0200)

Jhonny Nilsson (JN)

jhonny59nilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JHONNY NILSSON"

Signerade 2026-04-23 10:52:11 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576198680

Sandra Rejbrand Stafilarakis (SRS)
sandra.rejbrand@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sandra Antonia Rejbrand Stafilarakis"
Signerade 2026-04-26 10:28:16 CEST (+0200)

Jörgen Toebosch (JT)
jorgen.toebosch@unisport.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS
ERIC JÖRGEN TOEBOSCH"
Signerade 2026-04-23 11:09:04 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2026-04-26 11:27:46 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Silversmeden i Ängelholm, org.nr. 716406-1918

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Silversmeden i Ängelholm för räkenskapsåret 2025.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Silversmeden i Ängelholm för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jörgen Toebosch
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576199388

Dokument

188 Silversmeden Revisionsberättelse 2025 Digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-23 10:11:02 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-04-26 11:27:04 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Jörgen Toeboesch (JT)

jorgen.toebosch@unisport.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS ERIC JÖRGEN TOEBOSCH"

Signerade 2026-04-23 11:10:07 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2026-04-26 11:27:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne