



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Silversmeden i Ängelholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna 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 årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar 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 uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och 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](http://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 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Silversmeden i Ängelholm, 716406-1918 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1984. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger fastigheten 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 m<sup>2</sup>, 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 har utförts av HSB Skåne under maj-juni 2022. Därefter har underhållsplanen uppdaterats.

Under året har föreningen utfört följande underhållsåtgärder:

- Projektet med nya FTX ventilationsaggregat i samtliga lägenheter samt i tvättstugor och samlingslokal har slutförts.
- Ny tvättmaskin, torkskåp samt mangel har köpts in under året.

För de närmsta åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Fönsterbyte
- Renovering lekplats.

### **Ekonomi**

Årets resultat uppgår till 1 255 356 kr. Förra året var resultatet 2 231 683 kr.

Vid årets slut var behållningen på avräkningskontot hos HSB NV Skåne 3 411 219 kr.

Den 1 januari 2023 höjdes avgifterna med 2 procent.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2022.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Bob Samuelsson, ordförande

Marie Hahne

Jhonny Nilsson

Ted Berggren

Sandra Rejbrand Stafilarakis

Föreningsvald revisor har varit Afrodita Cristea revisor från BoRevision AB, 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, trivselsfrågor.

Information till medlemmar

Föreningens hemsida [www.silversmeden.hsbrfwebb.se](http://www.silversmeden.hsbrfwebb.se) uppdateras löpande med medlemsinformation.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 130.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	6 853	6 817	6 823	6 829
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 255	2 232	-1 214	353
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 191	1 941	1 851	2 122
Soliditet	50 %	47 %	45 %	48 %
Årsavgift (kr/kvm)	807	803	803	803
Drift (kr/kvm)*	428	358	351	356
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	196	131	144	145
Lån (kr/kvm)	2 258	2 391	2 311	2 224
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	22 715	23 059	16 396	19 638
Räntekänslighet	2,82 %	3 %	2,90 %	2,79 %

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

Nyckeltalen har beräknats (kr/kvm) utifrån totalytan på 8 209 kvm.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1 %.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

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

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 468 988		1 128 785	13 694 074	2 231 683
Disposition enligt stämmobeslut				2 231 683	-2 231 683
Till fond för yttre underhåll			450 000	-450 000	
Från fond för yttre underhåll*			-385 181	385 181	
Årets resultat					1 255 356
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 468 988</b>		<b>1 193 604</b>	<b>15 860 938</b>	<b>1 255 356</b>

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

### **Resultat efter disposition av underhåll**

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 255 356	2 231 683
Från fond för yttre underhåll*	385 181	159 154
Till fond för yttre underhåll**	-450 000	-450 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>1 190 537</b>	<b>1 940 837</b>

\* 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	15 860 938
Årets resultat	1 255 356
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>17 116 294</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	6 852 990	6 816 550
Övriga rörelseintäkter		111 193	15 728
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>6 964 183</b>	<b>6 832 278</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-3 510 017	-2 938 795
Planerat underhåll		-385 181	-159 154
Övriga externa kostnader	3	-288 960	-242 381
Personalkostnader och arvoden	4	-321 269	-278 294
Avskrivningar		-994 122	-782 576
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-5 499 549</b>	<b>-4 401 200</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 464 634</b>	<b>2 431 078</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 392	1 104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 670	-200 499
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-209 278</b>	<b>-199 395</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 255 356</b>	<b>2 231 683</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 255 356</b>	<b>2 231 683</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	35 798 917	32 454 328
Inventarier, verktyg och installationer	6	8 721	19 485
Pågående nyanläggningar	7	-	3 428 659
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 807 638</b>	<b>35 902 472</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 808 138</b>	<b>35 902 972</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		137 918	137 775
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 411 219	3 186 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		143 257	134 362
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 692 394</b>	<b>3 458 424</b>
<i>Kassa och bank</i>	9	20 120	10 774
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 712 514</b>	<b>3 469 198</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 520 652</b>	<b>39 372 170</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Insatser		1 468 988	1 468 988
Fond för yttre underhåll		1 193 604	1 128 785
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 662 592</b>	<b>2 597 773</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst		15 860 938	13 694 072
Årets resultat		1 255 356	2 231 683
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>17 116 294</b>	<b>15 925 755</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 778 886</b>	<b>18 523 528</b>
<b>Skulder</b>			
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	10	15 910 912	16 918 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 910 912</b>	<b>16 918 000</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	10	2 625 120	2 709 363
Leverantörsskulder		352 419	391 174
Aktuella skatteskulder		154 561	89 480
Övriga skulder		68 549	62 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		630 205	678 332
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 830 854</b>	<b>3 930 642</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>19 741 766</b>	<b>20 848 642</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 520 652</b>	<b>39 372 170</b>

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

### 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.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	%
-Byggnader	1,84
-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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	6 577 344	6 544 800
Hyror	275 646	271 750
	<u>6 852 990</u>	<u>6 816 550</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	2 800	2 400
Övriga intäkter	108 393	13 328
	<u>111 193</u>	<u>15 728</u>
<b>Summa</b>	<b>6 964 183</b>	<b>6 832 278</b>

### Not 2 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
EI	1 016 385	956 838
Vatten	588 596	118 483
Renhållning	179 019	170 607
Löpande underhåll	302 357	197 407
Fastighetsservice	501 675	592 740
Fastighetsförsäkring	112 858	107 946
Kommunikation	274 253	274 721
Fastighetsavgift	534 874	520 053
<b>Summa</b>	<b>3 510 017</b>	<b>2 938 795</b>

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning. Under 2021 har föreningen fått en kredit från Ängelholms kommun avseende vatten.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	209 990	190 547
Arvode extern revisor	15 375	15 275
Medlemsavgifter	63 595	36 559
<b>Summa</b>	<b>288 960</b>	<b>242 381</b>

## Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	106 500	98 100
Ersättning utöver styrelsearbete	3 713	2 925
Lön övriga	146 237	126 657
Milersättning	1 917	2 024
Övriga arvoden	12 916	4 364
Sociala kostnader	49 986	44 224
<b>Summa</b>	<b>321 269</b>	<b>278 294</b>
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>31</i>	<i>98</i>

### 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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 594 903	41 594 903
Årets investeringar	4 327 946	-
Årets avyttringar/utrangeringar	-638 100	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	45 284 749	41 594 903
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 267 575	-10 500 614
Årets avskrivningar	-983 358	-766 961
Årets återföring avskrivningar	638 101	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 612 832	-11 267 575
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 127 000	2 127 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 127 000	2 127 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 798 917</b>	<b>32 454 328</b>
varav byggnader	33 671 917	30 327 328
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.

Årets investering avser ventilationsaggregat i samtliga lägenheter.

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	44 603 000	23 925 000	68 528 000
Hyreshus bostäder	22 724 000	5 840 000	28 564 000
<b>Summa</b>	<b>67 327 000</b>	<b>29 765 000</b>	<b>97 092 000</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	120 887	120 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 887	120 887
Ingående ackumulerade avskrivningar	-101 402	-85 786
Årets avskrivningar	-10 764	-15 616
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 166	-101 402
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 721</b>	<b>19 485</b>

## Not 7 Pågående nyanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	3 428 659	-
Årets anskaffningar	899 287	3 428 659
Överfört till om- och tillbyggnader	-4 327 946	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>3 428 659</b>

Årets anskaffningar avser nya FTX ventilationsaggregat i samtliga lägenheter, tvättstugor och samlingslokal. Projektet har avslutats under året.

## Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	3 974	3 974
Swedbank	16 146	6 800
<b>Summa</b>	<b>20 120</b>	<b>10 774</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,05 %	2023-04-30	2023-04-30	1 750 000	1 850 000
Stadshypotek	1,00 %	2026-09-30	2026-09-30	6 700 000	6 800 000
Stadshypotek	1,58 %	2027-03-01	2027-03-01	838 911	922 415
Stadshypotek	1,58 %	2027-03-01	2027-03-01	779 121	986 948
Stadshypotek	1,08 %	2024-12-30	2024-12-30	1 800 000	1 900 000
SEB	1,17 %	2025-03-28	2025-03-28	3 268 000	3 468 000
SEB	0,79 %	2024-06-28	2024-06-28	1 500 000	1 700 000
Stadshypotek	1,32 %	2029-12-01	2029-12-01	1 900 000	2 000 000
<b>Summa</b>				<b>18 536 032</b>	<b>19 627 363</b>
varav kortfristig del				-2 625 120	-2 709 363
varav långfristig del				15 910 912	16 918 000

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 13 660 435 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	42 006 000	42 006 000
Varav obelånade	-12 304 000	-12 304 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>29 702 000</b>	<b>29 702 000</b>

### Digitala underskrifter

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

Ängelholm

Bob Samuelsson

Marie Hahne

Ted Berggren

Jhonny Nilsson

Sandra Rejbrand Staffarakis

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

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557491465462

## Dokument

**188 Silversmeden ÅR digital sign 2022.pdf**  
Huvuddokument  
13 sidor  
Startades 2023-04-24 16:26:31 CEST (+0200) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2023-05-02 09:38:48 CEST (+0200)

## Initierare

**HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)**  
HSB Nordvästra Skåne  
e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

**Bob Samuelsson (BS)**  
bobsamuelsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BOB SAMUELSSON"  
Signerade 2023-04-29 14:36:47 CEST (+0200)

**Marie Hahne (MH)**  
gizmodog@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE HAHNE"  
Signerade 2023-04-26 12:11:39 CEST (+0200)

**Jhonny Nilsson (JN)**  
jhonny59nilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JHONNY NILSSON"  
Signerade 2023-04-24 16:36:30 CEST (+0200)

**Ted Berggren (TB)**  
tedola@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TED BERGGREN"  
Signerade 2023-04-25 16:33:41 CEST (+0200)

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

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



# Verifikat

Transaktion 09222115557491465462



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Sandra Antonia Rejbrand Stafilarakis"  
Signerade 2023-04-25 19:59:07 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2023-05-01 21:54:19 CEST (+0200)

Alexandra Ong (AO)  
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ALEXANDRA ONG"  
Signerade 2023-05-02 09:38:48 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 Brf Silversmeden i Ängelholm, org.nr. 716406-1918

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Silversmeden i Ängelholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## 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 Ängelholm för räkenskapsåret 2022 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Afrodita Cristea  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## AFRODITA DORINA CRISTEA

### Internrevisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 109.228.xxx.xxx

2023-05-01 19:53:38 UTC



## ALEXANDRA ONG

### Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19960802xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2023-05-02 07:41:06 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>







# 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 kort fristiga 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 avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

## 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