



HSB Brf Silversmeden i Ängelholm

ÅRSREDOVISNING

2023

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.



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 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, har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1984. 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 4 juli 2023 av HSB Skåne tillsammans med föreningens vicevärd och förvaltare varefter underhållsplanen uppdaterades.

Under året har föreningen utfört följande underhållsåtgärder:

- Delar av kulvertsystemet har bytts ut och föreningens lekplats har byggts om med ny lekutrustning.

För de närmsta åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Renovering av samlingslokal och ny styrutrustning till värmecentralen.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 522 738 kr. Förra året var resultatet 1 255 356 kr.

Den största skillnaden förklaras av högre planerat underhåll för 2023 jämfört med 2022.

Vid årets slut var behållningen på avräkningskontot hos HSB NV Skåne 2 942 456 kr och behållning på fasträntekonto hos Handelsbanken 1 222 204 kr. Förutom detta har föreningen ett konto hos Swedbank samt kontanter som vid året slut uppgick till ca 26 000 kr.

Den 1 januari 2024 höjdes avgifterna med 2,5 procent.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2023. En extra föreningsstämma hölls 27 september 2023 för att ta beslut nr 2 om nya stadgar.

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.
- Lyhördhet för de boende och deras intressen, trivselsfrågor.

Information till medlemmar

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 130.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	6 979	6 853	6 817	6 823
Resultat efter finansiella poster, tkr	523	1 255	2 232	-1 214
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	1 007	1 191	1 941	1 851
Soliditet, %	51	50	47	45
Årsavgift, kr/kvm	823	807	803	803
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	95	-	-	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	172	196	131	144
Skuldsättning, kr/kvm	2 139	2 258	2 391	2 311
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	2 155	-	-	-
Räntekänslighet, %	3	3	3	3
Sparande, kr/kvm	319	-	-	-
Överlåtelsevärde, kr/kvm	19 110	22 715	23 059	16 396

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på bostadsytan som är 8 209 kvm.

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

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 468 988		1 193 604	15 860 937	1 255 356
Disposition enligt stämmobeslut				1 255 356	-1 255 356
Till fond för yttre underhåll			900 000	-900 000	
Från fond för yttre underhåll*			-1 384 068	1 384 068	
Årets resultat					522 738
Vid årets slut	1 468 988		709 536	17 600 361	522 738

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	522 738	1 255 356
Från fond för yttre underhåll*	1 384 068	385 181
Till fond för yttre underhåll**	-900 000	-450 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 006 806	1 190 537

* 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	17 600 361
Årets resultat	522 738
Balanseras i ny räkning	18 123 099

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		6 979 478	6 852 990
Övriga rörelseintäkter		98 841	111 193
Summa rörelsens intäkter		7 078 319	6 964 183
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 546 080	-3 510 017
Planerat underhåll		-1 384 068	-385 181
Övriga externa kostnader	3	-321 732	-288 960
Personalkostnader och arvoden	4	-350 183	-321 269
Avskrivningar		-769 127	-994 122
Summa rörelsens kostnader		-6 371 190	-5 499 549
Rörelseresultat		707 129	1 464 634
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 437	2 392
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 828	-211 670
Summa finansiella poster		-184 391	-209 278
Resultat efter finansiella poster		522 738	1 255 356
Årets resultat		522 738	1 255 356

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	35 038 511	35 798 917
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	8 721
Summa materiella anläggningstillgångar		35 038 511	35 807 638
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		35 039 011	35 808 138
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		100 273	137 918
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 942 456	3 411 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		186 975	143 257
Summa kortfristiga fordringar		3 229 704	3 692 394
Kassa och bank	8	1 248 624	20 120
Summa omsättningstillgångar		4 478 328	3 712 514
SUMMA TILLGÅNGAR		39 517 339	39 520 652

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 468 988	1 468 988
Fond för yttre underhåll		709 536	1 193 604
Summa bundet eget kapital		2 178 524	2 662 592
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		17 600 361	15 860 938
Årets resultat		522 738	1 255 356
Summa fritt eget kapital		18 123 099	17 116 294
Summa eget kapital		20 301 623	19 778 886
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	12 335 792	15 910 912
Summa långfristiga skulder		12 335 792	15 910 912
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 225 120	2 625 120
Leverantörsskulder		490 016	352 419
Aktuella skatteskulder		128 937	154 561
Övriga skulder		75 565	68 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		960 286	630 205
Summa kortfristiga skulder		6 879 924	3 830 854
Summa skulder		19 215 716	19 741 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 517 339	39 520 652

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	522 738	1 255 356
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	769 127	994 122
	<u>1 291 865</u>	<u>2 249 478</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 291 865	2 249 478
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 073	-9 038
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	449 070	-15 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 734 862	2 224 895
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-	-899 287
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-899 287
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-975 120	-1 091 331
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-975 120	-1 091 331
Årets kassaflöde	759 742	234 277
Likvida medel vid årets början	3 431 338	3 197 061
Likvida medel vid årets slut	4 191 080	3 431 338

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.

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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 708 924	6 577 344
Hyror	270 554	275 646
	<u>6 979 478</u>	<u>6 852 990</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	2 800	2 800
Övriga intäkter	96 041	108 393
	<u>98 841</u>	<u>111 193</u>
Summa	7 078 319	6 964 183

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

I posten övriga intäkter ingår bland annat utbetalning av elstöd från Skatteverket med 58 625 kr, ersättning från HSB NV Skåne för medlemsaktivitet samt återbäring från Länsförsäkringar.

Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Energi	215 363	1 016 385
Uppvärmning	758 086	-
Vatten	441 916	588 596
Renhållning	165 032	179 019
Löpande underhåll	454 731	302 357
Fastighetsservice	529 454	501 675
Fastighetsförsäkring	121 753	112 858
Kommunikation	271 443	274 253
Fastighetsavgift	588 302	534 874
Summa	3 546 080	3 510 017

I posten energi föregående år ingår både el och fjärrvärme. I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	239 892	209 990
Arvode extern revisor	16 500	15 375
Medlemsavgifter	65 340	63 595
Summa	321 732	288 960

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	111 452	106 500
Ersättning utöver styrelsearbete	27 225	3 713
Lön övriga	145 479	146 237
Milersättning	1 806	1 917
Övriga arvoden	7 132	12 916
Sociala kostnader	57 089	49 986
Summa	350 183	321 269
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>364</i>	<i>-1 985</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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	45 284 749	41 594 903
Årets investeringar	-	4 327 946
Årets avyttringar/utrangeringar	-	-638 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	45 284 749	45 284 749
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 612 832	-11 267 575
Årets avskrivningar	-760 406	-983 358
Årets återföring avskrivningar	-	638 101
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 373 238	-11 612 832
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 127 000	2 127 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 127 000	2 127 000
Utgående redovisat värde	35 038 511	35 798 917
varav byggnader	32 911 511	33 671 917
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.

Föregående års 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
Summa	67 327 000	29 765 000	97 092 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	120 887	120 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 887	120 887
Ingående ackumulerade avskrivningar	-112 166	-101 402
Årets avskrivningar	-8 721	-10 764
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 887	-112 166
Utgående redovisat värde	-	8 721

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	3 974	3 974
Swedbank	22 446	16 146
Övriga särskilda bankkonton	1 222 204	-
Summa	1 248 624	20 120

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	4,72 %	2024-01-31	2024-04-30	1 650 000	1 750 000
Stadshypotek	1,00 %	2026-09-30	2026-09-30	6 600 000	6 700 000
Stadshypotek	1,58 %	2027-03-01	2027-03-01	748 191	838 911
Stadshypotek	1,58 %	2027-03-01	2027-03-01	694 721	779 121
Stadshypotek	1,08 %	2024-12-30	2024-12-30	1 700 000	1 800 000
SEB	1,17 %	2025-03-28	2025-03-28	3 068 000	3 268 000
SEB	0,79 %	2024-06-28	2024-06-28	1 300 000	1 500 000
Stadshypotek	1,32 %	2029-12-01	2029-12-01	1 800 000	1 900 000
Summa				17 560 912	18 536 032
varav kortfristig del				-5 225 120	-2 625 120
varav långfristig del				12 335 792	15 910 912

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

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	42 006 000	42 006 000
Varav obelånade	-12 304 000	-12 304 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	29 702 000	29 702 000

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 Stafilarakis

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

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516132407

Dokument

188 Silversmeden ÅR 2023 digital sign.pdf

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2024-04-25 13:13:09 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-05-02 14:28:17 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 2024-04-29 18:23:07 CEST (+0200)	Marie Hahne (MH) gizmodog@telia.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE HAHNE" Signerade 2024-04-25 18:46:41 CEST (+0200)
Jhonny Nilsson (JN) jhonny59nilsson@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JHONNY NILSSON" Signerade 2024-04-25 13:27:04 CEST (+0200)	Ted Berggren (TB) tedola@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TED BERGGREN" Signerade 2024-04-25 20:03:37 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516132407

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sandra Antonia Rejbrand Stafilarakis"
Signerade 2024-04-25 15:49:21 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-05-02 14:02:47 CEST (+0200)

Thaha Osman (TO)
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2024-05-02 14:28:17 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 papperskopien 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 2023-01-01--2023-12-31.

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 2023 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 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 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 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, förfälskning, 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 2023-01-01--2023-12-31 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 revisionssed 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 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.

Ängelholm

Digitalt signerad av

Thaha Osman
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: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-05-02 06:51:02 UTC



THAHA OSMAN

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: b962774ca75ada[...]766e557edb98b

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-05-02 12:28:18 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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 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