



ÅRSREDOVISNING

2024

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 i juli 2024 av HSB Skåne. Underhållsplanen har uppdaterats under året.

Under året har föreningen utfört följande underhållsåtgärder:

- Renovering av tak på en länga
- Bytt träpanel och diverse målning fasader och staket
- Ny styrutrustning i värmecentral
- Renovering av samlingslokal pågår.

För de närmsta åren planerar styrelsen följande åtgärder:

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

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 1 553 595 kr. Förra året var resultatet 522 738 kr. Den största skillnaden förklaras av lägre planerat underhåll för 2024 jämfört med föregående år. Vid årets slut var behållningen på avräkningskontot hos HSB NV Skåne 2 547 117 kr. Föreningen har även ett konto hos Swedbank med en behållning på 24 886 kr vid årets slut. Den 1 januari 2025 höjdes avgifterna med 3 procent.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2024.

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 med Alexandra Ong som suppleant, revisorer från BoRevision AB, valda 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, trivselfrågor.

Information till medlemmar

Sommarfest hölls 24 augusti med 75 deltagare.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 130.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	7 147	6 979	6 853	6 817
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 554	523	1 255	2 232
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	1 290	1 007	1 191	1 941
Soliditet, %	59	51	50	47
Årsavgift, kr/kvm	844	823	807	803
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	96	95	-	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	173	172	196	131
Skuldsättning, kr/kvm	1 722	2 139	2 258	2 391
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	1 735	2 155	-	-
Räntekänslighet, %	2	3	3	3
Sparande, kr/kvm	339	319	-	-
Överlåtelsevärde, kr/kvm	21 858	19 110	22 715	23 059

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		709 536	17 600 362	522 738
Disposition enligt stämmobeslut				522 738	-522 738
Till fond för yttre underhåll			730 000	-730 000	
Från fond för yttre underhåll*			-466 477	466 477	
Årets resultat					1 553 595
Vid årets slut	1 468 988		973 059	17 859 577	1 553 595

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 553 595	522 738
Från fond för yttre underhåll*	466 477	1 384 068
Till fond för yttre underhåll**	-730 000	-900 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 290 072	1 006 806

* 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	17 859 577
Årets resultat	1 553 595
Balanseras i ny räkning	19 413 172

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		7 147 170	6 979 478
Övriga rörelseintäkter		37 233	98 841
Summa rörelsens intäkter		7 184 403	7 078 319
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 570 811	-3 546 080
Planerat underhåll		-466 477	-1 384 068
Övriga externa kostnader	3	-303 860	-321 732
Personalkostnader och arvoden	4	-369 879	-350 183
Avskrivningar		-760 406	-769 127
Summa rörelsens kostnader		-5 471 433	-6 371 190
Rörelseresultat		1 712 970	707 129
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 811	55 437
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 186	-239 828
Summa finansiella poster		-159 375	-184 391
Resultat efter finansiella poster		1 553 595	522 738
Årets resultat		1 553 595	522 738

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	34 278 105	35 038 511
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		34 278 105	35 038 511
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		34 278 605	35 039 011
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 430	-
Övriga fordringar		55 192	100 273
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 547 117	2 942 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		194 239	186 975
Summa kortfristiga fordringar		2 808 978	3 229 704
<i>Kassa och bank</i>	8	24 886	1 248 624
Summa omsättningstillgångar		2 833 864	4 478 328
SUMMA TILLGÅNGAR		37 112 469	39 517 339

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 468 988	1 468 988
Fond för yttre underhåll		973 059	709 536
Summa bundet eget kapital		2 442 047	2 178 524
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		17 859 577	17 600 362
Årets resultat		1 553 595	522 738
Summa fritt eget kapital		19 413 172	18 123 100
Summa eget kapital		21 855 219	20 301 624
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	9 092 672	12 335 792
Summa långfristiga skulder		9 092 672	12 335 792
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 043 120	5 225 120
Leverantörsskulder		237 752	490 015
Aktuella skatteskulder		48 532	128 937
Övriga skulder		72 947	75 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		762 227	960 286
Summa kortfristiga skulder		6 164 578	6 879 923
Summa skulder		15 257 250	19 215 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 112 469	39 517 339

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 553 595	522 738
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	760 406	769 127
	<u>2 314 001</u>	<u>1 291 865</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 314 001	1 291 865
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	25 387	-6 073
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-533 348	449 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 806 040	1 734 862
Investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-3 425 117	-975 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 425 117	-975 120
Årets kassaflöde	-1 619 077	759 742
Likvida medel vid årets början	4 191 080	3 431 338
Likvida medel vid årets slut	2 572 003	4 191 080

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 876 720	6 708 924
Hyror	270 450	270 554
	<u>7 147 170</u>	<u>6 979 478</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	2 400	2 800
Övriga intäkter	34 833	96 041
	<u>37 233</u>	<u>98 841</u>
Summa	7 184 403	7 078 319

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

I övriga intäkter 2024 ingår bland ersättning från HSB NV Skåne för medlemsaktivitet samt ersättning från Länsförsäkringar. I övriga intäkter 2023 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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	171 227	215 363
Uppvärmning	786 438	758 086
Vatten	458 871	441 916
Renhållning	153 414	165 032
Löpande underhåll	459 252	454 731
Fastighetsservice	578 693	529 454
Fastighetsförsäkring	139 869	121 753
Kommunikation	271 342	271 443
Fastighetsavgift	551 705	588 302
Summa	3 570 811	3 546 080

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	219 730	239 892
Arvode extern revisor	24 250	16 500
Medlemsavgifter	59 880	65 340
Summa	303 860	321 732

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	114 299	111 452
Ersättning utöver styrelsearbete	14 288	27 225
Lön övriga	176 947	145 479
Milersättning	2 606	1 806
Övriga arvoden	7 314	7 132
Sociala kostnader	54 425	57 089
Summa	369 879	350 183
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>130</i>	<i>-1 652</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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	45 284 749	45 284 749
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	45 284 749	45 284 749
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 373 238	-11 612 832
Årets avskrivningar	-760 406	-760 406
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 133 644	-12 373 238
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 127 000	2 127 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 127 000	2 127 000
Utgående redovisat värde	34 278 105	35 038 511
varav byggnader	32 151 105	32 911 511
varav mark	2 127 000	2 127 000

Föreningen skriver av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad 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	22 724 000	5 840 000	28 564 000
Summa	67 778 000	43 680 000	111 458 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	120 887	120 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 887	120 887
Ingående ackumulerade avskrivningar	-120 887	-112 166
Årets avskrivningar		-8 721
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 887	-120 887
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	-	3 974
Swedbank	24 886	22 446
Övriga särskilda bankkonton	-	1 222 204
Summa	24 886	1 248 624

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	4,72 %	2024-01-31	2024-04-30	-	1 650 000
Stadshypotek	1,00 %	2026-09-30	2026-09-30	6 500 000	6 600 000
Stadshypotek	1,58 %	2027-03-01	2027-03-01	657 471	748 191
Stadshypotek	1,58 %	2027-03-01	2027-03-01	610 321	694 721
Stadshypotek	1,08 %	2025-12-30	2025-12-30	1 600 000	1 700 000
SEB	1,17 %	2025-03-28	2025-03-28	2 868 000	3 068 000
SEB	3,23 %	2025-06-28	2025-06-28	200 000	1 300 000
Stadshypotek	1,32 %	2029-12-01	2029-12-01	1 700 000	1 800 000
Summa				14 135 792	17 560 912
varav kortfristig del				-5 043 120	-5 225 120
varav långfristig del				9 092 672	12 335 792

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristig 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 10 510 192 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
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.

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545009799

Dokument

188 Silversmeden ÅR 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2025-04-24 08:34:04 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-04-28 13:00:56 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 "BO
BOB SAMUELSSON"
Signerade 2025-04-24 08:39:06 CEST (+0200)

Marie Hahne (MH)
gizmodog@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE HAHNE"
Signerade 2025-04-24 09:01:24 CEST (+0200)

Jhonny Nilsson (JN)
jhonny59nilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JHONNY NILSSON"
Signerade 2025-04-24 08:45:11 CEST (+0200)

Ted Berggren (TB)
tedola@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TED
BERGGREN"
Signerade 2025-04-24 08:38:58 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545009799

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sandra Antonia Rejbrand Stafilarakis"
Signerade 2025-04-24 08:55:29 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"
Signerade 2025-04-28 13:00:56 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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Silversmeden i Ängelholm för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Silversmeden i Ängelholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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."

KA MAN ALEXANDRA ONG

BoRevision

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: d2288dd44dc1fa[...]cfffbbdcdf1dff

IP: 212.247.xxx.xxx

2025-04-28 11:03:00 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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.

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne