

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening

Silversmeden

i Ängelholm



HSB – där möjligheterna bor

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Silversmeden i Ängelholm, 716406-1918 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 Sunnavindsgatan.

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 har utförts av Stefan Vohnsen, HSB Skåne, tillsammans med Hans Hansson, ordförande, och Mats Nilsson, vicevärd.

Under året har föreningen utfört följande underhållsåtgärder:

- En total målning/byte av ruttet virke (fasadpanel, ytterdörrar, skiljeplank/-väggar etc) fastigheterna på Nordanvindsgatan 1A -1B, 3E - 3H, 5E - 5G samt Sunnavindsgatan 8 & 12. Fönster som angripits av röta har bytts ut.
- Målning/byte av ruttet virke kvartershuset och förrådsbyggnad/tvättstuga på Sunnavindsgatan 16 samt förrådsbyggnad Sunnavindsgatan 14.
- Målning och renovering samtliga soprum.
- Byte av 3 st fläktaggregat.
- Förnyade rabatter Nordanvindsgatan/Tordöngsgatan och utanför tvättstuga etapp 2.
- Nya möbler i kvartershusets samlingslokal.

För de närmsta åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Målning och utbyte av trasigt virke.
- Fönsterbyte.
- Byte av garageportar.
- Asfaltering.
- Renovering av tvättstugor.
- Tvätt av takpannor.

ptg

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 353 312 kr. Förra året var resultatet -721 911 kr. De senaste åren har föreningen haft stora målningsarbeten. Kostnaden för projektet, (ca 2 Mkr för 2019), har redovisats som planerat underhåll och finansierats med egna medel.

Driftskostnaderna har varit lägre än föregående år och beror främst på lägre kostnad för löpande underhåll samt vatten. För jämförelser mellan åren se not 2.

Vid årets slut var behållningen på avräkningskontot hos HSB NV Skåne 2 461 442 kr.

Det finns ingen planerad avgiftshöjning för räkenskapsår 2020.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2019.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Hans Hansson, ordförande
Marie Hahne, vice ordförande
Bob Samuelsson, sekreterare
Jimmy Haraldsson
Jhonny Nilsson

Föreningsvald revisor har varit 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.
- Öka överlåtelsevärden mer än i likvärdiga föreningar.
- 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

- Information till medlemmarna i lägenheterna som berörts av målningsprojektet.
- Information om kommande målningsprojekt.
- Avgifter 2020.
- Diverse motiverad information.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

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

PEL

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	6 829	6 758	6 699	6 694
Resultat efter finansiella poster (tkr)	353	-722	-667	1 414
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	2 122	1 502	1 266	1 245
Soliditet	48 %	46 %	45 %	44 %
Årsavgift (kr/kvm)	803	795	788	788
Drift (kr/kvm)*	329	356	353	330
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	145	157	-	-
Lån (kr/kvm)	2 224	2 363	2 502	2 762
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	19 638	14 412	14 728	12 248
Räntekänslighet	2,79 %	2,99 %	-	-

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		5 670 341	10 734 620	-721 911
Disposition enligt stämmobeslut				-721 911	721 911
Till fond för yttre underhåll			400 000	-400 000	
Från fond för yttre underhåll*			-2 168 351	2 168 351	
Årets resultat					353 312
Vid årets slut	1 468 988		3 901 990	11 781 060	353 312

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	353 312	-721 911
Från fond för yttre underhåll*	2 168 351	2 623 746
Till fond för yttre underhåll**	-400 000	-400 000
Resultat efter disposition av underhåll	2 121 663	1 501 835

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

FLG

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	11 781 060,00
Årets resultat	353 312,25
Balanseras i ny räkning	12 134 372,25

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

REG

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		6 829 300	6 757 908
Övriga rörelseintäkter		27 939	72 519
Summa rörelsens intäkter		6 857 239	6 830 427
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 699 955	-2 922 551
Planerat underhåll		-2 168 351	-2 623 746
Övriga externa kostnader	3	-233 534	-259 668
Personalkostnader och arvoden	4	-372 944	-398 382
Avskrivningar		-785 528	-1 059 935
Summa rörelsens kostnader		-6 260 312	-7 264 282
Rörelseresultat		596 927	-433 855
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 392	5 545
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 007	-293 601
Summa finansiella poster		-243 615	-288 056
Resultat efter finansiella poster		353 312	-721 911
Årets resultat		353 312	-721 911

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	33 988 249	34 755 210
Inventarier, verktyg och installationer	6	55 712	9 990
Summa materiella anläggningstillgångar		34 043 961	34 765 200
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		34 044 461	34 765 700
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		63 304	42 803
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 461 442	2 736 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133 093	129 419
Summa kortfristiga fordringar		2 657 839	2 908 631
<i>Kassa och bank</i>	8	8 163	6 297
Summa omsättningstillgångar		2 666 002	2 914 928
SUMMA TILLGÅNGAR		36 710 463	37 680 628

2019

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 468 988	1 468 988
Fond för yttre underhåll		3 901 990	5 670 341
Summa bundet eget kapital		5 370 978	7 139 329
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		11 781 060	10 734 620
Årets resultat		353 312	-721 911
Summa fritt eget kapital		12 134 372	10 012 709
Summa eget kapital		17 505 350	17 152 038
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	13 399 330	18 256 640
Summa långfristiga skulder		13 399 330	18 256 640
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	4 857 310	1 139 964
Leverantörsskulder		160 169	493 737
Aktuella skatteskulder		1 330	579
Övriga skulder		50 973	57 685
Fond för inre underhåll		-	335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		736 001	579 650
Summa kortfristiga skulder		5 805 783	2 271 950
Summa skulder		19 205 113	20 528 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 710 463	37 680 628

PLA

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	1,84
-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 21,4 % 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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 544 800	6 480 108
Hyror	284 500	277 800
	<u>6 829 300</u>	<u>6 757 908</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	2 400	5 600
Övriga intäkter	25 539	66 919
	<u>27 939</u>	<u>72 519</u>
Summa	6 857 239	6 830 427

Den 1 januari 2019 höjdes årsavgifterna med 1 %.

Not 2 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
EI	108 422	111 551
Uppvärmning	771 383	808 821
Vatten	308 648	365 925
Renhållning	127 924	128 345
Löpande underhåll	353 290	483 457
Fastighetsservice	228 813	226 487
Fastighetsförsäkring	102 375	99 393
Kommunikation	267 167	268 240
Fastighetsavgift	431 933	430 332
Summa	2 699 955	2 922 551

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmaterial	2 167	1 825
Förvaltningskostnader	187 352	187 953
Arvode extern revisor	15 325	13 650
Medlemsavgifter	28 690	56 240
Summa	233 534	259 668

Handwritten signature

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	95 175	86 850
Ersättning utöver styrelsearbete	61 425	73 969
Lön övriga	149 048	132 907
Milersättning	2 407	1 661
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala kostnader	60 889	98 995
Summa	372 944	398 382
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>3 286</i>	<i>5 802</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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 594 903	41 594 903
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 594 903	41 594 903
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 966 693	-7 911 753
Årets avskrivningar	-766 961	-1 054 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 733 654	-8 966 693
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 127 000	2 127 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 127 000	2 127 000
Utgående redovisat värde	33 988 249	34 755 210
varav byggnader	31 861 249	32 628 210
varav mark	2 127 000	2 127 000

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

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	34 297 000	15 950 000	50 247 000
Hyreshus bostäder	20 072 000	6 204 000	26 276 000
Summa	54 369 000	22 154 000	76 523 000

266

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	95 384	95 384
Årets anskaffningar	64 289	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 673	95 384
Ingående ackumulerade avskrivningar	-85 394	-80 399
Årets avskrivningar	-18 567	-4 995
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 961	-85 394
Utgående redovisat värde	55 712	9 990

Årets anskaffningar avser dator med tillbehör samt bord och stolar till samlingslokal.

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	8 163	6 297
Summa	8 163	6 297

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,72 %	2019-12-30	2019-12-30	löst lån	2 200 000
Stadshypotek	1,05 %	2023-04-30	2023-04-30	2 050 000	2 150 000
Stadshypotek	1,35 %	2020-03-30	2020-03-30	3 917 346	4 117 346
Swedbank Hypotek	1,11 %	2021-09-24	2021-09-24	7 000 000	7 100 000
Stadshypotek	1,32 %	2022-03-01	2022-03-01	1 562 370	1 882 346
Stadshypotek	1,15 %	2022-03-01	2022-03-01	1 626 924	1 946 912
Stadshypotek	1,08 %	2024-12-30	2024-12-30	2 100 000	nytt lån
Summa				18 256 640	19 396 604
varav kortfristig del				-4 857 310	-1 139 964
varav långfristig del				13 399 330	18 256 640

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 12 556 820 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	42 006 000	42 006 000
Varav obelånade	-10 781 000	-10 781 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	31 225 000	31 225 000

PEO

Underskrifter

Ängelholm, 2020-02-26



Hans Hansson

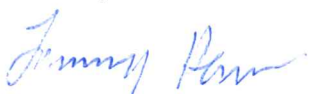


Marie Hahne



Bob Samuelsson

Jimmy Haraldsson



Jhonny Nilsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-26.



Afrodita Cristea
BoRevision AB

Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Silversmeden i Ängelholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 26 / 2 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
Av föreningen vald revisor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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 många benämner som "hyra". 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 ansvar 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).

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 det/de avtal som styrelsen 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 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 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 vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour som är öppen vardagar mellan klockan 12–14 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.



This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook paper. There is no handwriting or other markings on the page.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper appears to be from a notebook or a standard sheet of stationery. There is no handwriting or other markings on the page.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne