allabrf.se

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening

Silversmeden

i Ängelholm



HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

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.



allabrf.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Silversmeden i Ängelholm, 716406-1918 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1984. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger fastigheten Silversmeden 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress: Nordanvindsgatan och Sunnanvindsgatan.

Föreningen har 95 bostadsrättslägenheter, i radhusform, med en totalyta på 8 146 m^2, 16 mindre lokaler, 54 garage, 52 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

Från och med år 2017 är byggnaderna fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av Jörgen Magnusson (HSB Skåne) tillsammans med Hans Hansson (ordförande) samt Mats Nilsson (vicevärd) den 14 februari 2017. Vid besiktningen konstaterades att det finns ett stort behov av målningsarbete samt byte av virke. Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Under året har föreningen utfört följande underhållsåtgärder:
- En total målning/byte ruttet virke (fasadpanel, gavelspetsar, balkonger, ytterdörrar, skiljeplank/-väggar etc) fastigheterna på Sunnanvindsgatan 10 & 14 samt Nordanvindsgatan 11 & 13. På grund av väderförhållande har arbetet inte kunnat utföras fullt ut, detta kommer att ske våren 2018, så snart vädret tillåter.
- Byte av sarg och staket på lekplats.
- Byte av två fläktaggregat.
- Utbyte av belysning till led-lampor i första rummen i tvättstugorna, soprum samt i två stycken förråd.
- Byte av plank för 2 st lägenheter.
- Byte av panel på 4 st förråd etapp 2.

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:
- Målning och utbyte av trasigt/ruttet virke
- Fönsterbyte
- Byte av garageportar
- Asfaltering

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -667 209 kr. Förra året var resultatet 1 414 486 kr. Den stora skillnaden i resultat beror på att föreningen under året utfört ett stort målningsarbete. Kostnaden, som uppgått till ca 2,1 Mkr, har redovisats som planerat underhåll och finansierats med egna medel. Nästa år kommer projektet fortsätta.

Driftskostnaderna har varit högre med ca 183 000 kr vilket främst beror på högre kostnader för löpande underhåll. För fler jämförelser se not 2. Personalkostnader och arvoden har varit högre under året. Räntekostnaderna är drygt 165 000 kr lägre än föregående år.

Vid årets slut var behållningen på avräkningskontot hos HSB NV Skåne 3 476 944 kr.

Den 1 januari 2018 höjdes årsavgifterna med 1 % och uppgår därefter till 795:50 kr/kvm.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2017. Föreningen har haft en extrastämma den 23 augusti 2017 för att anta nya stadgar då lagändring skett.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:
Hans Hansson, ordförande
Marie Hahne, vice ordförande
Bob Samuelsson, sekreterare
Jimmy Haraldsson
Annie Sundberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hans Hansson samt Jimmy Haraldsson.

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

Representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Hans Hansson med
Marie Hahne som suppleant.

Valberedningen har varit Torsten Dahl (ordförande) och Rolf Törnkvist. Vicevärd har varit Mats Nilsson.

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
- Uppgift om nya medlemmar
- Avgifter 2018
- Diverse motiverad information

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och vid årets slut 124. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2017	*2016*	*2015*	*2014*
Nettoomsättning (tkr)	6 699	6 694	6 594	6 596
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-667	1 414	1 759	746
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 266	1 245	1 113	893
Soliditet (%)	45	44	41	37
Årsavgift (kr/kvm)	788	788	776	776
Drift (kr/kvm)*	353	330	322	332
Lån (kr/kvm)	2 502	2 762	2 901	3 040
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	14 728	12 248	10 791	10 917

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 8 209 kvm.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	1 468 988	-	9 827 055	5 830 630	1 414 486
Disposition enligt stämmobeslut				1 414 486	-1 414 486
Till fond för yttre underhåll			600 000	-600 000	
Från fond för yttre underhåll*			-2 532 968	2 532 967	
Årets resultat					-667 209
Vid årets slut	**1 468 988**	**-**	**7 894 087**	**9 178 083**	**-667 209**

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-667 209	1 414 486
Från fond för yttre underhåll*	2 532 968	530 900
Till fond för yttre underhåll**	-600 000	-700 000
Resultat efter disposition av underhåll	**1 265 759**	**1 245 386**

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

allabrf.se

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	9 178 083,11
Årets resultat	-667 208,88
Balanseras i ny räkning	**8 510 874,23**

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Rörelsens intäkter	*1*		
Nettoomsättning		6 698 564	6 693 764
Övriga rörelseintäkter		20 539	4 990
Summa rörelsens intäkter		6 719 103	6 698 754
Rörelsens kostnader			
Drift	*2*	-2 895 626	-2 712 923
Planerat underhåll		-2 532 968	-530 900
Övriga externa kostnader	*3*	-249 393	-255 830
Personalkostnader och arvoden	*4*	-295 783	-208 439
Avskrivningar		-1 059 935	-1 059 935
Summa rörelsens kostnader		-7 033 705	-4 768 027
Rörelseresultat		**-314 602**	**1 930 727**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 578	9 058
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 185	-525 299
Summa finansiella poster		-352 607	-516 241
Resultat efter finansiella poster		**-667 209**	**1 414 486**
Årets resultat		**-667 209**	**1 414 486**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	35 810 150	36 865 089
Inventarier, verktyg och installationer	*6*	14 985	19 980
Summa materiella anläggningstillgångar		35 825 135	36 885 069
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*7*	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**35 825 635**	**36 885 569**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 631	1 480
Övriga fordringar		26 067	20 465
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 476 944	5 264 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 474	130 002
Summa kortfristiga fordringar		3 633 116	5 415 974
Kassa och bank	*8*	4 493	5 296
Summa omsättningstillgångar		**3 637 609**	**5 421 270**
SUMMA TILLGÅNGAR		**39 463 244**	**42 306 839**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 468 988	1 468 988
Fond för yttre underhåll		7 894 087	9 827 055
Summa bundet eget kapital		9 363 075	11 296 043
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		9 178 083	5 830 629
Årets resultat		-667 209	1 414 486
Summa fritt eget kapital		8 510 874	7 245 115
Summa eget kapital		**17 873 949**	**18 541 158**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*9*	19 396 604	21 536 568
Summa långfristiga skulder		19 396 604	21 536 568
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 139 964	1 139 964
Leverantörsskulder		396 682	313 842
Aktuella skatteskulder		20 524	36 847
Övriga skulder		44 505	23 668
Fond för inre underhåll		335	335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		590 681	714 457
Summa kortfristiga skulder		2 192 691	2 229 113
Summa skulder		**21 589 295**	**23 765 681**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**39 463 244**	**42 306 839**

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	2,54
-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 22 % 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.

allabrf.se

Not 1 Rörelsens intäkter

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 415 764	6 415 764
Hyror	282 800	278 000
	6 698 564	6 693 764
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	3 400	-
Övriga intäkter	17 139	4 990
	20 539	4 990
Summa	**6 719 103**	**6 698 754**

Not 2 Drift

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
El	136 125	133 626
Uppvärmning	820 052	808 361
Vatten	435 180	375 425
Renhållning	133 556	118 936
Löpande underhåll	324 956	260 157
Fastighetsservice	245 772	248 968
Fastighetsförsäkring	97 778	74 973
Kommunikation	273 556	265 707
Fastighetsavgift	428 651	426 770
Summa	**2 895 626**	**2 712 923**

Föreningens fastighet är taxerad som både hyreshus och småhus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3 procent av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2016 på 1 268 kr per lägenhet. Fastighetsavgift på småhus är 0,75 procent av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2016 på 7 412 kr. För de 55 småhusen blir det lägst att räkna på taxeringsvärdet och för de 40 lägenheterna blir det lägst att räkna på maxbeloppet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Kontorsmaterial	2 682	2 326
Förvaltningskostnader	178 021	184 330
Telefon	-	1 350
Arvode extern revisor	13 400	12 875
Medlemsavgifter	55 290	54 949
Summa	**249 393**	**255 830**

Kostnad för telefoni redovisas numera under posten kommuniktion, se not 2.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Styrelsearvoden	83 175	50 296
Ersättning utöver styrelsearbete	40 675	39 100
Lön övriga	94 685	70 582
Milersättning	1 970	-
Övriga arvoden	4 000	-
Sociala kostnader	71 278	48 461
Summa	**295 783**	**208 439**
I sociala kostnader ingår pensionskostnader med	*2 977*	*2 224*

I styrelsearvodet för 2017 ingår 13 150 kr som avser 2016.

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

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 594 903	41 594 903
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 594 903	41 594 903
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 856 814	-5 801 874
Årets avskrivningar	-1 054 939	-1 054 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 911 753	-6 856 814
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 127 000	2 127 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 127 000	2 127 000
Utgående redovisat värde	**35 810 150**	**36 865 089**
varav byggnader	33 683 150	34 738 089
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	26 215 000	23 925 000	**50 140 000**
Hyreshus bostäder	15 940 000	4 380 000	**20 320 000**
Summa	42 155 000	28 305 000	**70 460 000**

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	95 384	70 409
Årets anskaffningar	-	24 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 384	95 384
Ingående ackumulerade avskrivningar	-75 404	-70 409
Årets avskrivningar	-4 995	-4 995
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 399	-75 404
Utgående redovisat värde	**14 985**	**19 980**

Föregående års anskaffningar avser kopieringsmaskin samt fyra arbetsbord.

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	*2016-12-31*
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	**500**	**500**

Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	*2016-12-31*
Handkassa	4 493	5 296
Summa	**4 493**	**5 296**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
Stadshypotek	1,72 %	2019-12-30	2019-12-30	2 300 000	2 400 000
Stadshypotek	2,72 %	2019-04-30	2019-04-30	2 250 000	2 350 000
Stadshypotek	1,35 %	2020-03-30	2020-03-30	4 317 346	4 517 346
Swedbank Hypotek	1,11 %	2021-09-24	2021-09-24	7 200 000	7 300 000
Stadshypotek	1,32 %	2022-03-01	2022-03-01	2 202 322	3 522 298
Stadshypotek	3,05 %	2018-03-01	2018-03-01	2 266 900	2 586 888
Summa				**20 536 568**	**22 676 532**
varav kortfristig del				-1 139 964	-1 139 964
varav långfristig del				19 396 604	21 536 568

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2017-12-31	*2016-12-31*
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**

allabrf.se

Underskrifter

Ängelholm, 2018-03-27.

Hans Hansson

Marie Hahne

Bob Samuelsson

Jimmy Haraldsson

Annie Sundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-06.

Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

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 år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår 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 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 år 2017 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort Vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 vi 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 vår 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 06 / 04 2018

Afrodita Cristea

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Camilla Bakklund

Av föreningen vald revisor

allabrf.se

ANTECKNINGAR

allabrf.se

ANTECKNINGAR

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 betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne