



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Smeden 2 i Fagersta



240
KR/KVM
SPARANDE



1082
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%
RÄNTEKÄNSLIGHET



25
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



534
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 240 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	 Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	 För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behoven.	 Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1082 kr/kvm	 Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	 Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	 5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000– 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	 Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	 5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 25 kr/kvm	 Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	 Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	 Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	 Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	 Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	 Ja eller nej
	Arsavgift 534 kr/kvm	 Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	 Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	 Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Smeden 2 i Fagersta får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (enligt Inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-06-01.

Föreningen, som har sitt säte i Fagersta, äger fastigheterna Skogen 13 och Svanen 9 m fl i Fagersta som byggdes mellan åren 1909-1914.

På fastigheterna finns 36 småhus och 1 bostadshus med 4 lägenheter, som tillsammans utgör 40 lägenheter, med adresserna Dalavägen 71, 73, 74, 76, 78, 79, 80, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99 och Aspelinvägen 14 samt Bergbrunnsvägen 8. Kvartershus med adress Dalavägen 77, som har samlingslokal, bastu, tvättstuga samt ett museum.

Föreningens 40 bostäder fördelar sig enligt följande:

4 st	2 r o k	71,0 m ²
28 st	3 r o k	91,0 m ²
8 st	4 r o k	102,0 m ²
Lägenhetsyta: 3 648 m ²		

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i Folksam, där även bostadsrättstillägg ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 8 september 2021.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna.

Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:

* Telia Sverige AB	Avtal fiber
* HSB Förvaltning i Mälardalen	Avtal underhållsplan
* Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
* Alektum Group	Inkassoärenden

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Tak över trapporna	2000
Fönsterbyten	2010-2013
Renovering fasader	2012-2018
Fiberanslutning	2019
Bokningssystem	2021

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 52 (53) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 8 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Janica Smedberg	ordförande
Stefan Thid	vice ordförande
Robert Drage	sekreterare
Conny Hällbo	ledamot
Roger Persson	ledamot
Daniel Smedberg	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Janica Smedberg, Daniel Smedberg och Conny Hällbo.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Janica Smedberg, Stefan Thid, Roger Persson och Robert Drage.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Tomas Ulfborg med Emma Johansson som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Robert Drage och Daniel Smedberg. Sammankallande har Robert Drage varit.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Janica Smedberg utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

Vicevärd

Vicevärd har varit Roger Persson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls genom poströstning den 12 maj 2021. På stämman lämnades 11 godkända poströster.

Underhåll och investeringar

Under året har dörr- och trappbyten fortlöpt och kommer att fortsätta även år 2022, detta har hamnat efter pga rådande pandemi gällande brist på virke.

Vidare har följande underhåll gjorts:

Dalavägen 77

- Panelbyte av 2 sidor.
- Fasadvätt och målning av hela fasaden.
- Taktvätt.
- Lagning av tak på två ställen.
- Installation av nytt bokningssystem (New Safe).
- Byte av 3st inredörrar.
- Ny ute belysning.
- Nya taklampor i tvättstugan.
- Nya farstukvistar in till tvättstugan och museum.

- Handledare monterad vid trappan till tvättstugan.

Dalavägen 91

- Panelbyte på en sida.
- Taktvätt.

Nya entrétrappor:

- Bergbrunnsvägen 8 A
- Dalavägen 71 A
- Dalavägen 73 A
- Dalavägen 74 B
- Dalavägen 76 B
- Dalavägen 79 A
- Dalavägen 80 A
- Dalavägen 81 A
- Dalavägen 91 C
- Dalavägen 99 A

Nya ytterdörrar till:

- Aspelinvägen 14 A,B
- Dalavägen 71 A
- Dalavägen 73 A,B
- Dalavägen 76 B
- Dalavägen 79 B
- Dalavägen 80 A,B
- Dalavägen 81 B
- Dalavägen 85 B
- Dalavägen 89 A
- Dalavägen 91 A,B,C,D

Nya källardörrar till Dalavägen 97, 83B, 89

På hela området i föreningen har alla träd setts över och gallrats i första hand och de träd som varit "sjuka" har fällts.

Ny gräsmatta anlagd vid museet.

Dalavägen 80 har fått ny skorstensplåt.

Inköp av röjsåg och motorsåg.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under 2021.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 350 000 kronor.

Fasadrenoveringar av föreningens fastigheter finns upptagna i underhållsplanen även under de närmsta åren, och beräknas att fortlöpa i samma takt som tidigare.

Renovering av gemensamma utrymmen på Dalavägen 77 kommer att påbörjas, såsom tvättstuga, bastu, föreningslokal samt styrelselokal.

Ny tvättmaskin och mangel är betälld till tvättstugan.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 998 874 kr. Under året har föreningen amorterat 163 792 kr.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter från 2021-01-01 och även från 2022-01-01. Styrelsen anser att ekonomin för tillfället är stabil men att det kan komma att krävas framtida höjningar av avgifterna, bla för att täcka upp delar av det framtida underhållet. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 534 kr per kvm bostadsyta.

Vattenavgiften kommer läggas på hyresavierna och höjning kommer utgå ifrån förbrukning.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbladet Nytt från HSB Mälardalarna.

Under året som gått har medlemmarna erhållit följande information från styrelsen:

Information om styrelsesammansättning.

Information om sophantering.

Information om att vattenavgiften kommer se annorlunda ut år 2022, samt att information kommer ut till medlemmarna när allt är beslutat.

Föreningen har en egen hemsida med adress www.facebook.com/groups/268177190489260.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	2 161	2 160	1 945	1 911	1 873
Resultat efter finansiella poster tkr	-188	601	408	189	356
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	44%	43%	37%	35%	33%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	534	534	534	524	508
Bankskuld kr/m ²	1 096	1 141	1 186	1 231	1 274
Räntekostnader kr/m ²	24	25	28	30	36
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	27%	44%	46%	48%	61%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	96	118	115	103	103

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 648	1 232 600	1 769 565	601 181
Omföring av årets resultat enl årsstämma			601 181	-601 181
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-877 345	877 345	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		350 000	-350 000	
Årets resultat				-187 919
Belopp vid årets slut	3 648	705 255	2 898 091	-187 919

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	2 370 746
Disponerat ur UH-fonden	877 345
Avsatt till UH-fonden	- 350 000
Årets resultat	- 187 919
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 710 172
Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan: Balanseras i ny räkning	2 710 172

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 705 255 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 339 426 kr,
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning
finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar



Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 160 689	2 159 977
Summa rörelseintäkter		2 160 689	2 159 977
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 056 007	-1 048 127
Planerat underhåll	Not 4	-877 345	-114 352
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-131 437	-124 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-197 680	-182 109
Summa rörelsekostnader		-2 262 469	-1 469 428
Rörelseresultat		-101 780	690 550
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	671	1 719
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-86 810	-91 087
Summa finansiella poster		-86 139	-89 368
Årets resultat		-187 919	601 181
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-350 000	-429 000
Disposition underhållsfond		877 345	114 352
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		527 345	-314 648
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		339 426	286 533

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	5 089 058	5 271 167
Mark	Not 10	842 548	842 548
Inventarier	Not 11	140 140	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	636 681	201 217
		<u>6 708 427</u>	<u>6 314 932</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 708 427</u>	<u>6 314 932</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	7 064	9 095
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	6 194	259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>108 393</u>	<u>139 309</u>
		<u>121 651</u>	<u>148 663</u>
Kassa och bank	Not 15	1 000 035	1 851 754
Summa omsättningstillgångar		<u>1 121 686</u>	<u>2 000 418</u>
Summa tillgångar		<u>7 830 113</u>	<u>8 315 350</u>

Balansräkning**2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

3 648

3 648

Underhållsfond

705 255

1 232 600

708 903

1 236 248

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 898 091

1 769 565

Årets resultat

-187 919

601 181

2 710 172

2 370 746

Summa eget kapital

3 419 075

3 606 994

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

3 037 043

3 437 561

3 037 043

3 437 561

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

961 831

725 105

Leverantörsskulder

166 198

191 154

Aktuell skatteskuld

37 249

9 409

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

0

33 065

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

208 717

312 062

1 373 995

1 270 795

Summa skulder

4 411 038

4 708 356

Summa eget kapital och skulder**7 830 113****8 315 350**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-187 919	601 181
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	197 680	182 109
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 761	783 290
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	27 013	-98 191
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-133 526	-187 300
Kassaflöde från löpande verksamhet	-96 752	497 800
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter pågående	-435 464	-201 217
Investeringar i maskiner/inventarier	-155 711	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-591 175	-201 217
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-163 792	-163 792
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-163 792	-163 792
Årets kassaflöde	-851 719	132 791
Likvida medel vid årets början	1 851 754	1 718 964
Likvida medel vid årets slut	1 000 035	1 851 754

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter**Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad 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) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,09 %

Inventarier 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2022 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % (2021) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 1 838 618 kr. (1 838 618 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Ärsavgifter	1 948 320	1 948 320
Övriga avgifter, Bredband	205 440	205 440
Övriga intäkter	13 037	12 265
Bruttoomsättning	2 166 797	2 166 025
Hyresrabatter och övriga avdrag	-6 108	-6 048
	2 160 689	2 159 977
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	139 825	178 462
Reparationer	156 285	178 547
El	80 647	67 603
Vatten	12 634	9 537
Sophämtning	136 330	143 538
Övriga avgifter	282 690	279 209
Förvaltningskostnader	102 625	90 434
Fastighetsavgift	104 800	66 994
Övriga driftskostnader	40 173	33 804
	1 056 007	1 048 127
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	877 345	114 352
	877 345	114 352
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	40 308	37 110
Vicevärdsarvode	16 500	16 000
Övriga arvoden	44 100	41 000
Revisorsarvode	4 031	3 948
Sociala kostnader	26 498	26 782
	131 437	124 840
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	182 109	182 109
Inventarier	15 571	0
	197 680	182 109
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	671	1 719
	671	1 719
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	84 211	88 492
Räntekostnader kortfristiga skulder	99	95
Övriga finansiella kostnader	2 500	2 500
	86 810	91 087

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 698 224	8 698 224
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 698 224	8 698 224
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 427 057	-3 244 948
Årets avskrivningar	-182 109	-182 109
Utgående avskrivningar	-3 609 166	-3 427 057
Bokfört värde	5 089 058	5 271 167
Taxeringsvärde för Skogen 13 och Svanen 9 m fl i fagersta. Värdeår 1978.		
Byggnad - bostäder hyreshus	795 000	795 000
Byggnad - småhus	9 576 000	5 650 000
Byggnad - lokaler	92 000	92 000
	10 463 000	6 537 000
Mark - bostäder hyreshus	159 000	159 000
Mark - småhus	3 865 000	2 690 000
Mark - lokaler	134 000	134 000
	4 158 000	2 983 000
Taxeringsvärde totalt	14 621 000	9 520 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	842 548	842 548
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	842 548	842 548
Bokfört värde	842 548	842 548
Not 11 Inventarier		
Årets investeringar	155 711	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 711	0
Årets avskrivningar	-15 571	0
Utgående avskrivningar	-15 571	0
Bokfört värde	140 140	0
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	636 681	201 217
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	636 681	201 217

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 064	9 095		
		7 064	9 095		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		6 194	259		
		6 194	259		
Not 15 Kassa och bank					
Bankkonto		995 791	1 847 048		
Handkassa		4 244	4 706		
		1 000 035	1 851 754		
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	3 648	1 232 600	1 769 565	601 181	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			601 181	-601 181	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-877 345	877 345		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		350 000	-350 000		
Årets resultat				-187 919	
Belopp vid årets slut	3 648	705 255	2 898 091	-187 919	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	216760	2,16%	2022-10-30	413 435	16 372
Stadshypotek AB	216761	2,16%	2022-10-30	417 452	16 476
Stadshypotek AB	218887	2,09%	2023-06-30	479 470	40 000
Stadshypotek AB	223448	1,90%	2024-09-30	657 779	35 416
Stadshypotek AB	226175	1,80%	2023-06-30	553 891	22 232
Stadshypotek AB	226862	1,94%	2025-09-30	915 534	10 308
Stadshypotek AB	230988	2,07%	2026-12-30	561 313	22 988
				3 998 874	163 792
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 037 043	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					
					3 179 914
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
Fastighetsinteckningar				12 676 000	12 676 000
varav frigjorda				0	0
Summa ställda säkerheter				12 676 000	12 676 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				163 792	163 792
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				798 039	561 313
				961 831	725 105
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	16 711
Källskatt				0	16 354
				0	33 065
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				175 472	179 021
Upplupna räntekostnader				5 838	6 109
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				27 407	126 932
				208 717	312 062
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Fagersta, 2022-

Conny Hällbo

Daniel Smedberg

Janica Smedberg

Robert Drage

Roger Persson

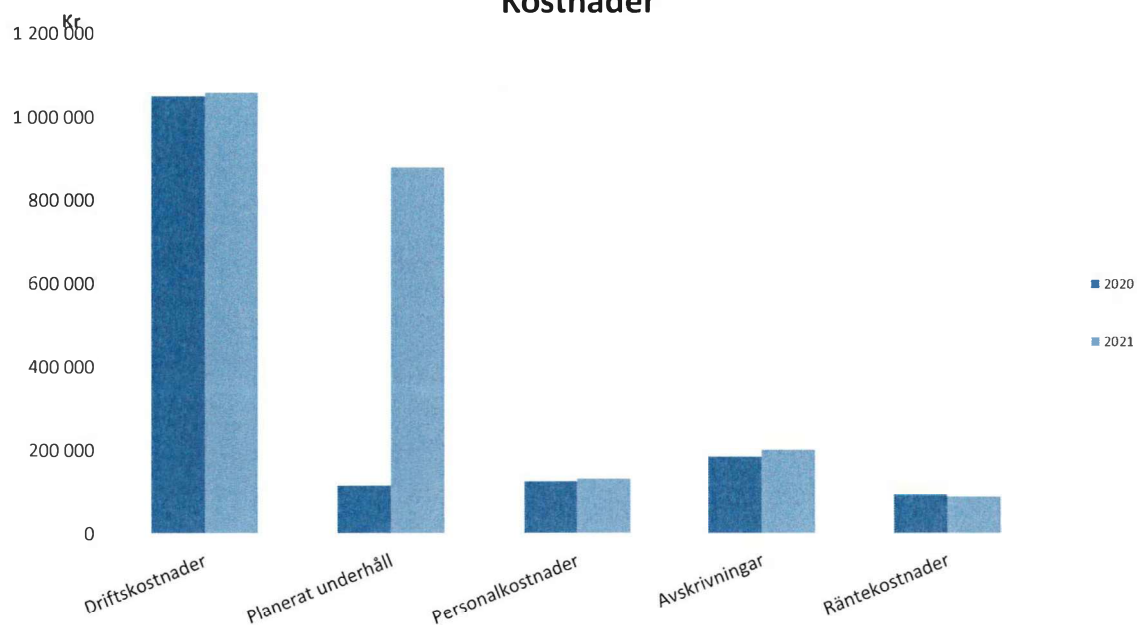
Stefan Thid

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

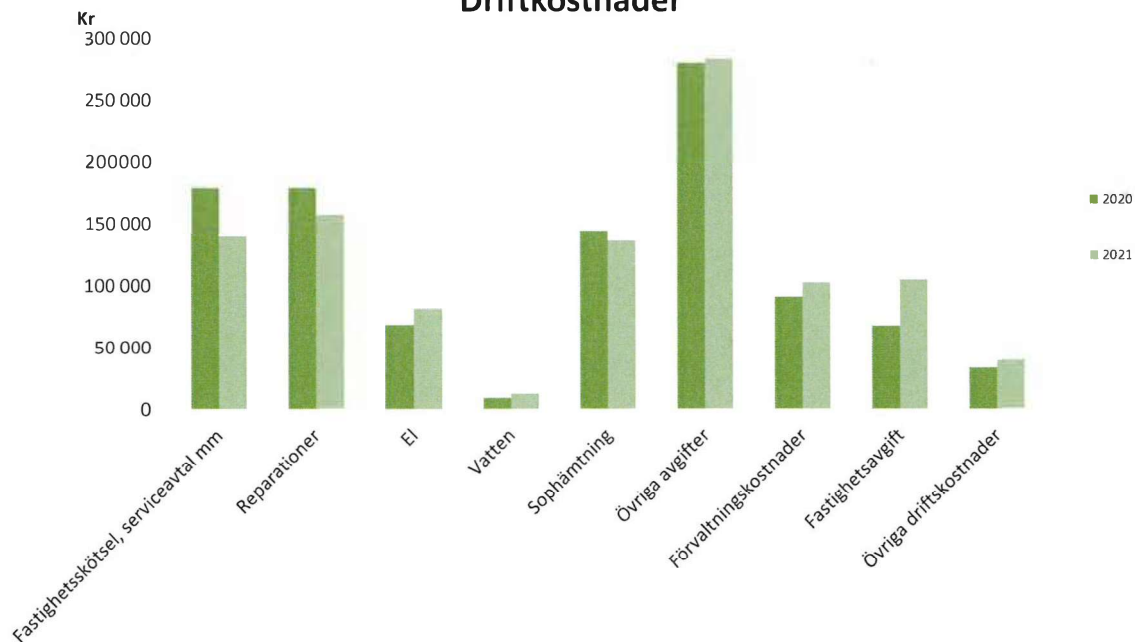
Tomas Ulfborg
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kostnader



Driftnkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Smeden 2 i Fagersta, org.nr. 716412-5762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Smeden 2 i Fagersta för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Den andra informationen avser Bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Smeden 2 i Fagersta för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Västerås den / 2022

.....
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Tomas Ulfborg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB brf Smeden 2 i Fagersta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JANICA SMEDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 09:02:47



CONNY HÄLLBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 09:33:21



ROGER PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-15 kl. 22:53:20



DANIEL SMEDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 09:57:11



ROBERT DRAGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 17:47:21



STEFAN THID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 18:38:10



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 09:22:19



TOMAS ULFBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 20:10:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB brf Smeden 2 i Fagersta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 19:33:17



TOMAS ULFBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-01 kl. 15:14:49



HSB – där möjligheterna bor