



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Smeden i Alingsås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Smeden med säte i Alingsås org.nr. 764000-0878 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Alingsås kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Snickaren 2	1945-04-21	1946
Snickaren 4	1945-04-21	1946 och 1964

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	64
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1800
21	garageplatser	0
Totalt 59 objekt		1864

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 24 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Alingsås Stadsskogen S:1	Samfällighet		1/4	Väg

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sandra Gillberg	Ordförande	2017-05-07	
Mats Augustsson	Ledamot	2018-05-27	
Roger Henriksson	Ledamot	2021-05-28	2022-05-31
Maria Nylén	Ledamot	2021-05-28	
Andreas Svensson	Ledamot	2017-05-07	
Ludvig Sydhagen	Ledamot	2022-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Nylén och Sandra Gillberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mats Augustsson, Roger Henriksson, Maria Nylén, Sandra Gillberg, Andreas Svensson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Johanna Moberg med Magnus Hålt som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ingemo Lund (sammankallande), Gun Andersson samt Ludvig Sydhagen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 12 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2023-01-01 är registrerad.

2022 har internetavgift separerats (tidigare en del av årsavgiften).

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2021-06-30.

Under året har föreningen gjort underhåll på samtliga balkonger .
Målning undersida och nya insynsskydd på sidorna balkongräcken .
Målning av samtliga balkongfronter .

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts: 1986 gjordes ett omfattande underhåll. Alla innehavare fick flytta ut eftersom lägenheterna totalrenoverades med nya ytskick, nya vitvaror och köksskåp mm. Avloppsstammarna och vattenstammarna byttes ut. För cirka 10 år sedan byttes de horisontella avloppsstammarna som ligger i källarplanet ut i föreningens båda fastigheter.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: De vertikala avloppsstammarna som byttes ut 1986 är det nu dags att åtgärda och eventuellt kan man reliniera dessa. Vid årets underhåll av balkongerna kom experter fram till att kvaliteten på betongen är ganska dålig så inom 5 år kan det vara dags att riva och bygga nytt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	97	220	184	274	275
Skuldsättning, kr/kvm	4 382	3 775	3 822	3 870	3 950
Räntekänslighet, %	5	4	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	236	231	223	210	190
Driftskostnad, kr/kvm	728	618	652	551	564
Årsavgifter, kr/kvm	867	915	915	897	897
Totala intäkter, kr/kvm	950	947	944	930	930
Nettoomsättning, tkr	1 710	1 705	1 699	1 675	1 672
Resultat efter finansiella poster, tkr	-63	75	102	-4	268
Soliditet, %	5	6	5	4	4

Sparande:

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.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	31 095	0	0	31 095
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	499 842	0	140 000	639 842
S:a bundet eget kapital, kr	530 937	0	140 000	670 937
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-126 972	74 739	-140 000	-192 233
Årets resultat, kr	74 739	-74 739	-63 237	-63 237
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-52 233	0	-203 237	-255 470
S:a eget kapital, kr	478 704	0	-63 237	415 467

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 140 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-52 233
Årets resultat, kr	-63 237
Reservation till underhållsfond, kr	-140 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-255 470

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-255 470

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

HSB Brf Smeden

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 710 324	1 704 756
Övriga rörelseintäkter	Not 2	250	250
Summa rörelseintäkter		1 710 574	1 705 006
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 225 976	-1 019 602
Underhållskostnader	Not 4	0	-106 556
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 816	-92 972
Personalkostnader	Not 6	-106 137	-108 620
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-237 162	-214 462
Summa rörelsekostnader		-1 654 092	-1 542 212
Rörelseresultat		56 483	162 794
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	83	233
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-119 803	-88 288
Summa finansiella poster		-119 720	-88 055
Årets resultat	Not 10	-63 237	74 739

HSB Brf Smeden

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 7 407 076	6 200 884
Inventarier	Not 12 0	5 608
	7 407 076	6 206 492
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	500	500
Summa anläggningstillgångar	7 407 576	6 206 992
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	Not 14 1 367 168	1 379 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15 108 135	109 117
	1 475 303	1 489 026
Summa omsättningstillgångar	1 475 303	1 489 026
Summa tillgångar	8 882 879	7 696 019

HSB Brf Smeden

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 095	31 095
Underhållsfond		639 842	499 842
		<u>670 937</u>	<u>530 937</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-192 233	-126 972
Årets resultat		-63 237	74 739
		<u>-255 470</u>	<u>-52 233</u>
Summa eget kapital		415 467	478 704
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 543 078	5 433 354
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 345 080	1 361 096
Leverantörsskulder		251 148	176 531
Skatteskulder		2 691	4 355
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	8 484	8 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	316 931	233 005
		<u>1 924 334</u>	<u>1 783 961</u>
Summa skulder		8 467 412	7 217 315
Summa Eget kapital och skulder		8 882 879	7 696 019

HSB Brf Smeden**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,57%
Ombyggnader	3,33%
Inventarier	20,00%

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 3 774 056 kr .

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

HSB Brf Smeden

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 560 400	1 646 496
Hyror	57 690	58 260
Övriga intäkter	92 234	0
	1 710 324	1 704 756
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	250	250
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	183 722	156 394
Reparationer	177 752	51 603
El	89 673	54 484
Uppvärmning	249 880	276 669
Vatten	85 763	85 216
Sophämtning	53 172	49 247
Övriga avgifter	109 814	108 982
Förvaltningsarvoden	157 551	156 530
Övriga driftskostnader	118 651	80 477
	1 225 976	1 019 602
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	48 750
VVS	0	31 500
Byggnad utvändigt	0	26 306
	0	106 556
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	62 284	60 134
Medlemsavgifter	19 800	19 800
Övriga externa kostnader	2 732	13 038
	84 816	92 972
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sammanträdesersättningar	12 300	12 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	11 000	13 000
Sociala kostnader	20 837	21 620
	106 137	108 620
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	231 554	203 770
Inventarier	5 608	10 692
	237 162	214 462
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	83	233
	83	233
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	118 373	88 108
Övriga finansiella kostnader	1 430	180
	119 803	88 288
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-63 237	74 739
Avsättning till underhållsfond	-140 000	-135 000
Disposition ur underhållsfond	0	106 556
Resultat efter underhållspåverkan	-203 237	46 295

HSB Brf Smeden

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	11 190 089	11 190 089
Årets investeringar Balkongrenovering	1 437 746	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 627 834	11 190 089
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 128 289	-4 924 519
Årets avskrivningar	-231 554	-203 770
Utgående avskrivningar	-5 359 843	-5 128 289
Bokfört värde byggnader	7 267 991	6 061 799
Markanläggningar		
Bokfört värde mark	139 085	139 085
Bokfört värde byggnader och mark	7 407 076	6 200 884
Taxeringsvärde för Snickaren 2 och 4, samt Muraren 16		
Byggnad - bostäder	18 913 000	16 200 000
Byggnad - lokaler	401 000	369 000
	19 314 000	16 569 000
Mark - bostäder	7 600 000	9 800 000
Mark - lokaler	332 000	392 000
	7 932 000	10 192 000
Taxeringsvärde totalt	27 246 000	26 761 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar varav frigjorda	8 450 000 20 000	8 450 000 400 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	237 494	237 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 494	237 494
Ingående avskrivningar	-231 886	-221 194
Årets avskrivningar	-5 608	-10 692
Utgående avskrivningar	-237 494	-231 886
Bokfört värde	0	5 608
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

HSB Brf Smeden

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 364 269	1 373 879			
Skattekonto	2 899	6 030			
	1 367 168	1 379 909			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	108 135	109 117			
	108 135	109 117			
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Alingsås	6953014559	1,23%	2024-09-30	3 832 300	39 600
Stadshypotek	706353	1,34%	2026-10-30	1 601 054	32 676
Stadshypotek	778771	3,80%	2026-06-30	1 194 000	12 000
Stadshypotek	804749	3,51%	2023-10-30	1 260 804	4 204
				7 888 158	88 480
Nästa års amortering beräknas uppgå till					88 480
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					1 256 600
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					1 345 080
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 543 078
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 445 758
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt	8 284	8 775			
Övriga kortfristiga skulder	200	200			
	8 484	8 975			
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader	9 295	7 325			
Övriga upplupna kostnader	157 885	63 489			
Förutbetalda hyror och avgifter	149 751	162 191			
	316 931	233 005			

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Alingsås

Andreas Svensson

Ludvig Sydhagen

Maria Nylén

Mats Augustsson

Sandra Gillberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johanna Moberg
Av föreningen vald revisor

Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Smeden, org.nr. 764000-0878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Smeden för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, 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 Bostadsrättsförening Smeden för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Alingsås

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Moberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Smeden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SANDRA GILLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 18:54:04



MARIA NYLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 10:50:13



LUDVIG SYDHAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 11:47:59



ANDREAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 10:35:12



MATS AUGUSTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 09:06:05



JOHANNA MOBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 09:36:39



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 18:13:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Smeden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA MOBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 14:32:20



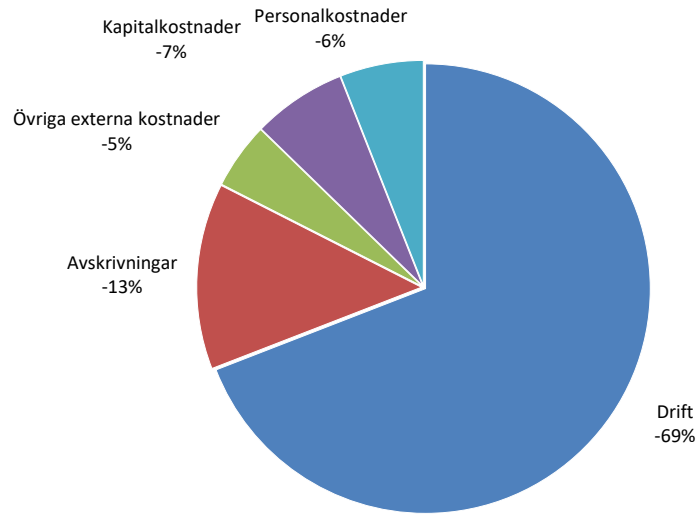
EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

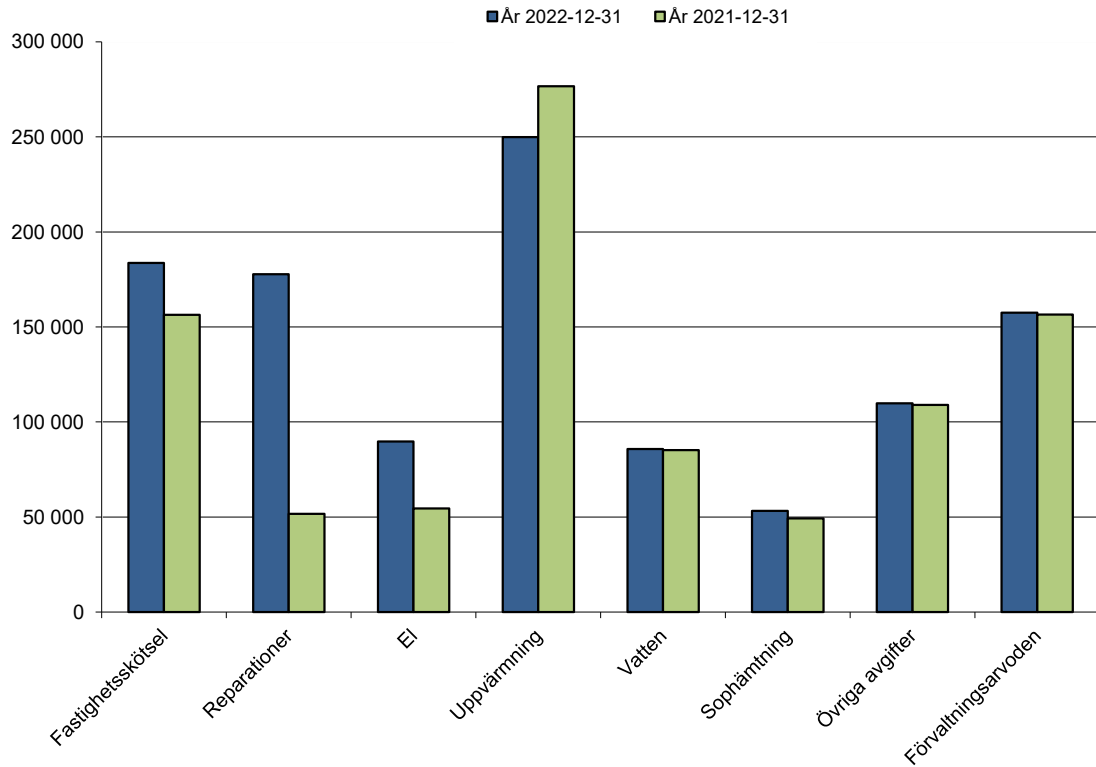
E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 18:12:50



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.