



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Smeden i Sjöbo

MEMLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Smeden i Sjöbo med säte i YSTAD org.nr. 748000-2083 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sjöbo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Snickaren 20	1947-01-01	1949

#### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	64
19	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	992
<b>Totalt 22 objekt</b>		<b>1 056</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 10 st 2 rok, 3 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ann Javerud	Ordförande	
Jerry Ljunggren	Sekreterare	
Patrik Persson	Vice sekreterare	
Sara Olsson	Suppleant	2023-06-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Idvik och Nils Nilsson avled den 2024-02-16.

Firman tecknas av Jerry Ljunggren och Patrik Persson.

Revisorer har varit: Siv Håkansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jerry Ljunggren vald vid föreningsstämman.

Caroline Karlsson, HSB Skåne, är förvaltare till föreningen

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

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 i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-12.

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

Vattenfall (elavtal)

Rindi AB (uppvärmning med fjärrvarme)

Sjöbo Teleservice (kabel-tv och bredband)

HSB Skåne (ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och underhållsplansavtal)

Under 2023 har följande åtgärder utförts:

Reparation av yttertak.

Utbyte av källardörrar.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2015	Stambyte
2020	Ombyggnad av miljöhus samt relining och lagning av avloppsrör
2022	OVK
2022	Nya vindsluckor
2022	Inredning av styrelserum
2022	Utbyte av el-central samt elinstallation

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Årtal	Ändamål
2024	Renovering av fasad.
2024	Fiberinstallation.
2024	Renovering av tvättstuga.
2025	Takrenovering.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	192	149	342	178	267
Skuldsättning, kr/kvm	2 965	3 042	3 319	3 401	3 482
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	356	265	240	273	253
Årsavgifter, kr/kvm	1 060	1 010	990	970	970
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	102	79	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	1 077	987	1 255	972	971
Nettoomsättning, tkr	1 113	1 043	1 046	1 026	1 025
Resultat efter finansiella poster, tkr	-119	-80	221	70	193
Soliditet, %	33	34	35	32	31

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Eftersom föreningen har uppvisat ett negativt resultat, kommer den att se över kostnader som kan dras ner och inte påverka föreningens medlemmar i samband med deras förhållanden till bostad och livsmiljö. Teknisk förvaltning och priskonkurrens med leverantörer gällande underhåll, är exempel på såna kostnader.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i årsavgifterna.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	18 410	0	0	18 410
Underhållsfond, kr	827 065	0	-171 354	655 712
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>845 475</b>	<b>0</b>	<b>-171 354</b>	<b>674 122</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 054 049	-79 720	171 354	1 145 683
Årets resultat, kr	-79 720	79 720	-119 312	-119 312
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>974 329</b>	<b>0</b>	<b>52 042</b>	<b>1 026 371</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 819 804</b>	<b>0</b>	<b>-119 312</b>	<b>1 700 493</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 46 000 kr samt ianspråktagande skatt med 217 354 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	974 329
Årets resultat, kr	-119 312
Reservation till underhållsfond, kr	-46 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	217 354
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 026 371</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 026 371</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 112 998	1 043 248
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 106	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 138 104</b>	<b>1 043 248</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-784 818	-711 084
Underhåll enligt plan	Not 5	-217 354	-133 053
Övriga externa kostnader	Not 6	-28 582	-51 531
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-99 912	-82 774
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-104 406	-104 406
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 235 072</b>	<b>-1 082 847</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-96 968</b>	<b>-39 599</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 675	5 651
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 019	-45 772
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-22 344</b>	<b>-40 121</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-119 312</b>	<b>-79 720</b>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 703 399	3 807 805
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 703 399</b>	<b>3 807 805</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 703 899</b>	<b>3 808 305</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		92 656	70 860
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	57 951	53 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	16 907	14 891
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>167 513</b>	<b>139 038</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	900 000	900 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>900 000</b>	<b>900 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	340 832	567 535
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>340 832</b>	<b>567 535</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 408 346</b>	<b>1 606 573</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 112 244</b>	<b>5 414 877</b>

**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	18 410	18 410
Fond för yttre underhåll	655 712	827 065
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>674 122</b>	<b>845 475</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 145 683	1 054 049
Årets resultat	-119 312	-79 720
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 026 371</b>	<b>974 329</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 700 493</b>	<b>1 819 805</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 101 586	3 134 422
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>101 586</b>	<b>3 134 422</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 032 836	80 836
Medlemmarnas inre fond	Not 16 53 120	58 351
Leverantörsskulder	86 020	175 279
Aktuell skatteskuld	Not 17 0	51 672
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 4 033	2 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 134 155	91 619
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 310 165</b>	<b>460 650</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>3 411 751</b>	<b>3 595 072</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 112 244</b>	<b>5 414 877</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-96 968	-39 599
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	104 406	104 406
	7 438	64 807
Erhållen ränta	21 860	4 744
Erlagd ränta	-46 183	-45 935
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<b>-16 885</b>	<b>23 616</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 865	-38 451
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-102 321	116 066
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>-124 071</b>	<b>101 231</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-80 836	-80 836
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-80 836</b>	<b>-80 836</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-204 907</b>	<b>20 395</b>
Likvida medel vid årets början	1 538 395	1 517 999
Likvida medel vid årets slut	1 333 488	1 538 395
	<b>-204 907</b>	<b>20 395</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 051 728	1 001 640
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-11 271
Hysesintäkt lokaler	57 636	57 636
Avsatt till inre fond	0	-7 404
Övriga intäkter i verksamheten	0	-1 449
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 634	4 096
	<u>1 112 998</u>	<u>1 043 248</u>
<i>* I årsavgiften ingår värme, vatten och kabeltv.</i>		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	18 987	0
Övrigt	6 119	0
	<u>25 106</u>	<u>0</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-48 374	-76 398
El	-80 582	-48 791
Uppvärmning	-254 743	-198 627
Vatten	-40 950	-32 676
Renhållning	-28 015	-25 303
TV, bredband, iptelefoni	-21 956	-21 931
Förvaltningskostnader	-261 517	-260 293
Försäkringar	-10 976	-10 229
Fastighetsskatt	-30 034	-30 405
Övriga driftskostnader	-7 670	-6 431
	<u>-784 818</u>	<u>-711 084</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-217 354	-133 053
	<u>-217 354</u>	<u>-133 053</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-10 500	-9 875
Övriga förvaltningskostnader	-1 803	-5 028
Kostnader överlåtelse och pant	-2 646	-5 621
Kontorsutrustning och -material	-6 033	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-900	-1 300
Konsulter	0	-8 888
Förbrukningsinventarier	0	-11 319
Medlemsavgifter HSB	-6 700	-6 700
Stämman och styrelse	0	-2 800
	<u>-28 582</u>	<u>-51 531</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-78 250	-55 950
Övriga arvoden	-2 000	-2 350
Övriga personalkostnader	-255	-7 565
Revisionsarvode	-4 500	-4 500
Sociala avgifter	-14 907	-12 409
	<u>-99 912</u>	<u>-82 774</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-104 406	-104 406
	<u>-104 406</u>	<u>-104 406</u>

9

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 222 754	5 222 754
Ingående anskaffningsvärde mark	7 000	7 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 229 754</b>	<b>5 229 754</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-1 421 949	-1 317 543
Årets avskrivningar byggnader	-104 406	-104 406
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 526 355</b>	<b>-1 421 949</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 703 399</b>	<b>3 807 805</b>
Redovisade värden byggnader	3 696 399	3 800 805
Redovisade värden mark	7 000	7 000

**Fastighetsbeteckning:** Snickaren 20

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	7 400 000	1 985 000	9 385 000	9 385 000
Lokaler		172 000	53 000	225 000	225 000
		<b>7 572 000</b>	<b>2 038 000</b>	<b>9 610 000</b>	<b>9 610 000</b>

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 780 000	3 780 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 780 000</b>	<b>3 780 000</b>

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	7 399	53 287
Övrig skattefordran	50 552	0
	<b>57 951</b>	<b>53 287</b>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	2 794	2 593
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	10 978
Upplupna ränteintäkter	3 135	1 320
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 978	0
	<b>16 907</b>	<b>14 891</b>



2023-12-31 2022-12-31

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-28	900 000	900 000
			<b>900 000</b>	<b>900 000</b>

**Not 14 BANK**

Sparbanken Skåne			340 832	567 535
			<b>340 832</b>	<b>567 535</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,36%	2024-10-30	3 024 000	72 000
Stadshypotek AB	3,79%	2025-06-30	110 422	8 836
			<b>3 134 422</b>	<b>80 836</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **101 586**

Nästa års amortering av långfristig skuld 8 836  
 Lån som ska konverteras inom ett år 3 024 000  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 032 836**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,45%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 323 344  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 730 242  
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde			58 351	56 944
Avsättning			0	7 404
Uttag			-5 231	-5 997
			<b>53 120</b>	<b>58 351</b>

**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

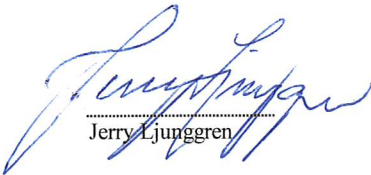
Årets beräknade skatteskuld			0	51 672
			<b>0</b>	<b>51 672</b>

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder			4 033	2 893
			<b>4 033</b>	<b>2 893</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	36 315	0
Upplupna räntekostnader	6 854	7 018
Upplupen revision	10 000	9 375
Förutbetalda årsavgifter och hyror	80 986	75 226
	<u>134 155</u>	<u>91 619</u>

Sjöbo den 2024-05-27



Jerry Ljunggren

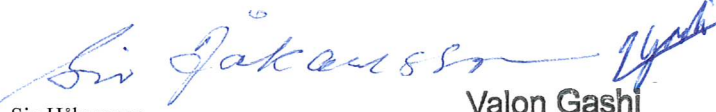


Ann Javerud



Patrik Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-05-30



Siv Håkansson  
Revisor vald av föreningsstämman



Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Smeden i Sjöbo, org.nr. 748000-2083

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Smeden i Sjöbo för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 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 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Smeden i Sjöbo för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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. 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 tryggt 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 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.

Ystad den 30/05/2024

  
Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Siv Håkansson  
Av föreningen vald revisor

# 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.