



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Smeden 2 i Fagersta



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Smeden 2 i Fagersta med säte i FAGERSTA org.nr. 716412-5762 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Fagersta kommun. 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. Kvarteretshus med adress Dalavägen 77, som har samlingslokal, bastu, tvättstuga samt ett museum.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skogen 13	1978-01-01	1900 och 1979
Svanen 10	1978-01-01	1978
Svanen 11	1978-01-01	1978
Svanen 12	1978-01-01	1978
Svanen 9	1978-01-01	1978

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3648
1	lokaler (hyresrätt)	48
Totalt 41 objekt		3696

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 28 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Janica Smedberg	Ordförande	2020-06-29
Henriette von Hidvég	Ledamot	2022-05-29
Roger Persson	Ledamot	2019-05-22
Stefan Thid	Ledamot	2015-05-20
Maria Thornadtsson-Norgren	HSB-Ledamot	2023-12-04
Robert Drage	Ledamot	2019-05-22
Daniel Smedberg	Ledamot	2018-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Janica Smedberg, Daniel Smedberg, Robert Drage och Henriette von Hidvég.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Henriette von Hidvég, Roger Persson, Robert Drage och Janica Smedberg.

Revisorer har varit: Tomas Ulfborg med Anders Jörestig som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Conny Hällbo (sammanställande) och Daniel Smedberg, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Janica Smedberg med Daniel Smedberg som suppleant.

Vicevärd har varit: Roger Persson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16 på Restaurangen Bergsmannen. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.
Utöver avgifterna debiteras IMD (individuell mätning) vatten och bredband.

Föreningen har sju lån, ett av dem villkors ändras under 2024. De lån som löper ut i år är budgeterade till 5%. Månadsavgifterna höjs vid behov. Styrelsen föredrar att genomföra mindre höjningar ofta än att behöva genomföra stora höjningar enstaka år.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 390 000 kronor.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-05.

Under året har följande underhåll utförts:

Nytt uteförråd på Dalavägen 91 och löpande mindre reparationer och justeringar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Bokningssystem
2019-2023	Ytredörrar etapp 1
2019-2023	Entrétrappor etapp 1
2019	Fiberanslutning
2012-2018	Renovering fasader
2010-2013	Fönsterbyten
2000	Tak över trapporna

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

Under 2024 kommer panelbyte ske på två söderväggar. Ny byggnad för sopsortering kommer att byggas under året. Byte av entrétrappor och ytterdörrar kommer att fortgå.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

Information till medlemmarna läggs löpande ut på föreningens facebooksidea.

Genom föreningens ekonomiska administrationsavtal med HSB Mälardalarna har alla medlemmar inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	190	230	240	243	257
Skuldsättning, kr/kvm	993	1 038	1 082	1 126	1 171
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 006	1 051	1 096	1 141	1 186
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	124	62	25	21	20
Årsavgifter, kr/kvm	647	610	590	590	534
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	647	606	585	584	526
Nettoomsättning, tkr	2 392	2 239	2 161	2 160	1 945
Resultat efter finansiella poster, tkr	329	95	-188	601	408
Soliditet, %	49	45	44	43	37

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

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). Vatten debiteras medlemmarna efter individuell mätning från år 2022. Elavtal och uppvärmning av lägenheterna står respektive medlem för med egna avtal.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Med i årsavgiften räknas individuell mätning av vatten och bredband som debiteras separat.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 648	0	0	3 648
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	497 936	0	272 208	770 144
S:a bundet eget kapital, kr	501 584	0	272 208	773 792
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 917 491	95 242	-272 208	2 740 525
Årets resultat, kr	95 242	-95 242	329 326	329 326
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 012 733	0	57 118	3 069 851
S:a eget kapital, kr	3 514 317	0	329 326	3 843 643

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 390000 kr samt ianspråktagande skett med 117792 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	3 012 734
Årets resultat, kr	329 326
Reservation till underhållsfond, kr	-390 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	117 792
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 069 852

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 069 852

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 365 606	2 238 785
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	26 034	0
Summa rörelseintäkter		2 391 640	2 238 785
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 465 975	-1 189 116
Planerat underhåll	Not 5	-117 792	-546 319
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-131 271	-118 093
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-255 270	-207 966
Summa rörelsekostnader		-1 970 308	-2 061 494
Rörelseresultat		421 331	177 291
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 581	34
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-107 586	-82 083
Summa finansiella poster		-92 005	-82 049
Årets resultat		329 326	95 242
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-390 000	-339 000
Disposition underhållsfond		117 792	546 319
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-272 208	207 319
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		57 118	302 561

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	5 946 572	4 910 597
Mark	Not 11	842 548	842 548
Inventarier	Not 12	220 470	249 975
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	1 097 805
		<u>7 009 590</u>	<u>7 100 925</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 009 590</u>	<u>7 100 925</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	4 925	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	36 719	32 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 900	121 096
		<u>91 544</u>	<u>153 324</u>
Kassa och bank	Not 16	820 455	473 349
Summa omsättningstillgångar		<u>911 999</u>	<u>626 673</u>
Summa tillgångar		<u>7 921 588</u>	<u>7 727 597</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 648	3 648
Underhållsfond		770 144	497 936
		<u>773 792</u>	<u>501 584</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 740 525	2 917 491
Årets resultat		329 326	95 242
		<u>3 069 852</u>	<u>3 012 734</u>
Summa eget kapital		<u>3 843 643</u>	<u>3 514 317</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	2 955 967	2 762 393
		<u>2 955 967</u>	<u>2 762 393</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	715 323	1 072 689
Leverantörsskulder		0	56 284
Aktuell skatteskuld		32 133	69 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	374 522	252 509
		<u>1 121 978</u>	<u>1 450 887</u>
Summa skulder		<u>4 077 945</u>	<u>4 213 280</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>7 921 588</u>	<u>7 727 597</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	329 326	95 242
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	255 270	207 966
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>584 596</u>	<u>303 208</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	61 780	-31 673
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	28 457	-33 966
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>674 834</u>	<u>237 569</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter, pågående		-461 123
Investeringar i fastigheter	-163 935	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-139 340
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-163 935</u>	<u>-600 463</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-163 792	-163 792
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-163 792</u>	<u>-163 792</u>
Årets kassaflöde	347 107	-526 686
Likvida medel vid årets början	473 349	1 000 035
Likvida medel vid årets slut	820 455	473 349

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 2,3 %

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 2024 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 % 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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 045 568	1 948 320
Övriga avgifter, bredband, vatten*	316 166	276 876
Övriga intäkter	3 872	13 589
Bruttoomsättning	<u>2 365 606</u>	<u>2 238 785</u>
	2 365 606	2 238 785
*vatten är from 2022-04-01		
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	26 034	0
	<u>26 034</u>	<u>0</u>
	26 034	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	217 270	187 257
Reparationer	139 477	133 223
El	355 332	98 270
Vatten	101 895	131 122
Sophämtning	142 616	132 186
Övriga avgifter	251 686	245 445
Förvaltningskostnader	96 858	98 219
Fastighetsavgift	106 556	105 848
Övriga driftskostnader	54 285	57 545
	<u>1 465 975</u>	<u>1 189 116</u>
	1 465 975	1 189 116
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	117 792	546 319
	<u>117 792</u>	<u>546 319</u>
	117 792	546 319
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	43 910	41 959
Vicevärdsarvode	17 200	16 500
Övriga arvoden	38 600	31 600
Revisorsarvode	4 391	4 196
Löner och andra ersättningar	602	51
Sociala kostnader	26 568	23 787
	<u>131 271</u>	<u>118 093</u>
	131 271	118 093
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	225 765	178 461
Inventarier	29 505	29 505
	<u>255 270</u>	<u>207 966</u>
	255 270	207 966
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	14 819	0
Ränteintäkter skattekonto	762	34
Övriga finansiella intäkter	0	0
	<u>15 581</u>	<u>34</u>
	15 581	34
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	104 850	82 075
Räntekostnader kortfristiga skulder	2 500	0
Övriga finansiella kostnader	236	8
	<u>107 586</u>	<u>82 083</u>
	107 586	82 083

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 698 224	8 698 224
Årets nyanskaffning	1 261 740	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 959 964	8 698 224
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 787 627	-3 609 166
Årets avskrivningar	-225 765	-178 461
Utgående avskrivningar	-4 013 392	-3 787 627
Bokfört värde	5 946 572	4 910 597
Taxeringsvärde för Skogen 13 och Svanen 9 m fl i Fagersta. Värdeår 1978.		
Byggnad - bostäder hyreshus	903 000	903 000
Byggnad - småhus	9 576 000	9 576 000
Byggnad - lokaler	92 000	92 000
	10 571 000	10 571 000
Mark - bostäder hyreshus	230 000	230 000
Mark - småhus	3 865 000	3 865 000
Mark - lokaler	172 000	172 000
	4 267 000	4 267 000
Taxeringsvärde totalt	14 838 000	14 838 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	842 548	842 548
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	842 548	842 548
Bokfört värde	842 548	842 548
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	295 051	155 711
Årets investeringar	0	139 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 051	295 051
Ingående avskrivningar	-45 076	-15 571
Årets avskrivningar	-29 505	-29 505
Utgående avskrivningar	-74 581	-45 076
Bokfört värde	220 470	249 975
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 097 805	
Årets investeringar	163 935	1 097 805
Omklassificeringar	-1 261 740	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 097 805

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 925	0			
	4 925	0			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	36 719	32 228			
	36 719	32 228			
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto	820 455	470 687			
Handkassa	0	2 662			
	820 455	473 349			
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	3 648	497 936	2 917 491	95 242	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			95 242	-95 242	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-117 792	117 792		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		390 000	-390 000		
Årets resultat				329 326	
Belopp vid årets slut	3 648	770 144	2 740 525	329 326	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	223448	1,90%	2024-09-30	586 947	35 416
Stadshypotek AB	226862	1,94%	2025-09-30	894 918	10 308
Stadshypotek AB	230988	2,07%	2026-12-30	515 337	22 988
Stadshypotek AB	234213	4,09%	2027-10-30	384 500	16 476
Stadshypotek AB	234214	4,09%	2027-10-30	380 691	16 372
Stadshypotek AB	236406	4,33%	2028-06-30	399 470	40 000
Stadshypotek AB	236407	4,33%	2028-06-30	509 427	22 232
				3 671 290	163 792
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 955 967	
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					2 852 330
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				12 676 000	12 676 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				12 676 000	12 676 000
Not 19 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)				551 531	908 897
				715 323	1 072 689
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				185 571	206 545
Upplupna räntekostnader				7 756	8 133
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				181 195	37 831
				374 522	252 509
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Fagersta, 2024

Digitalt signerad av

.....
Daniel Smedberg

.....
Henriette von Hidvég

.....
Janica Smedberg

.....
Maria Thornadtsson-Norgren

.....
Robert Drage

.....
Stefan Thid

.....
Roger Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Tomas Ulfborg
Av stämman vald revisor

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



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 2023.

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. Revisoremas 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2023 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 revisionsssed 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 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.

Fagersta

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Ulfborg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-02-04 kl. 19:35:25



ROGER PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 20:21:02



DANIEL SMEDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 17:13:50



ROBERT DRAGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-07 kl. 15:29:44



HENRIETTE VON HIDVÉG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 21:43:14



STEFAN THID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:23:43



MARIA THORNADTSSON-NORGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 08:43:48



TOMAS ULFBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 21:07:44



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 07:57:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Smeden 2 i Fagersta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS ULFBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 21:09:21



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 07:57:31





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Smeden 2 i Fagersta



190

KR/KVM

SPARANDE



993

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



124

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



647

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 190 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	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-behov.	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 993 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 124 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta) Vatten debiteras medlemmarna efter individuell mätning. Elavtal och uppvärmning av lägenheterna står respektive medlem för med egna avtal.	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
	Årsavgift 647 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) Med i årsavgiften räknas individuell mätning av vatten och bredband som debiteras separat.	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.