



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Smedjan i Haparanda

716415-7542

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Smedjan i Haparanda, 716415-7542 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Smedjan 12 och Lyran 4. På fastigheterna har under år 1981 uppförts 3 flerfamiljshus med adress Torggatan 37 och 40 samt Sundellsgatan 15. Dessutom finns 1 kvartershus, 2 förrådsbyggnader, 1 garagebyggnad, 1 soprum, 12 st bilplatser i kallgarage och 12 platser med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ej bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	6	
2 rum och kök	8	
3 rum och kök	8	
Bostäder	<u>22</u>	1 485

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

Gjorda underhåll och investeringar

2005	Byte av ventilationsaggregat	2016	Nytt garage
2007	Byte av ytterdörrar	2018	Förlängning entrétak
2008	Renovering tvättstuga och omklädningsrum	2018	Markarbete/asfaltering
2008	Byte av fjärrvärmecentral	2020	Markarbete/asfaltering
2009	Utvändig målning av husen	2020	Monterat TV antenn
2012	Nya fönster och 19 st ventilationsmotorer	2021	Renovering balkonger
2014	Ventilation Garage	2023	Trapporn till gavellägenheter
2015	Tvättutrustning	2023	Renovering och målning av fasader

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Renovering och målning av fasader. Tillbyggnad av trapporn till gavellägenheter.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i september 2023. Vid besiktningen framkom inga större underhållsbehov.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2021-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 5 %. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 802 kr/m² bostadslägenhetsyta under 2023.

Årets avsättning till underhållsfond 78000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen inte tagit ut någon extra avgift av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Ruth Ericsson	ordförande
Roland Nyström	vice ordförande
Linnea Nyström	sekreterare
Antti Syrjälä	ledamot
Annika Nilsson	ledamot
Gösta Mäkitaavola	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Elisabeth Horney
Esko Kesti

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ruth Ericsson och Roland Nyström.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ruth Ericsson, Roland Nyström, Linnea Nyström och Annika Nilsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Hans Rahkola, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Sarah Syrjälä (sammankallande) samt Raija Kesti.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representanter är Ruth Ericsson samt Roland Nyström som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-16. Vid stämman deltog 13 medlemmar.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-05, det deltog 11 medlemmar.

Stämman hölls angående frågan om att anta nya normalstadgar för HSB bostadsrättsförening. Stämman röstade enhälligt för att i första läsningen anta stadgarna.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Riksbyggen, Cityhallens fastigheter
El	Luleå energi, Vattenfall
Fjärrvärme	Haparanda värmeverk

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 27 (26) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	1 256	1 253	1 253	1 206	1 180
Resultat efter fin.poster i tkr	-204	213	207	85	133
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	802	802	802	778	778
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	94				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	454	471	468	492	451
Energikostnad, kr/m2 totalyta	167				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	3 183	2 347	2 402	2 457	2 511
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	3 634				
Genomsnittlig ränta lån i %	2,9	1,5	1,4	1,5	1,5
Räntekänslighet i %	4,5				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 214	1 382	1 365	1 314	1 310
Soliditet i %	38,4	48	48	46	45
Sparande, kr/m2 totalyta	108	303	303	220	224

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 2023 justerades nyckeltalet med 48 724 kr gällande restvärdesavskrivning för fasaden.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 395 767 kr. Under året har föreningen amorterat 89 812 kr, vilket

kan sägas motsvara en amorteringstakt på 60 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	223 500	2 052 715	1 354 607	212 529
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-08-16			212 530	-212 529
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-72 527	72 527	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		78 000	-78 000	
Årets resultat				-204 357
Vid årets slut	223 500	2 058 188	1 561 664	-204 357

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen gjort en investering, vilket resulterat i hög restvärdesavskrivning och därmed bidragit till det negativa resultatet. Föreningen har även haft kostnader för underhåll under året som också bidragit till det negativa resultatet. Detta kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningen redovisar ett negativt kassaflöde för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen har genomfört en del investeringar och underhåll under året från egna medel.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 561 664
Årets resultat	-204 357
Totalt att disponera	1 357 307

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 357 307**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 255 590	1 252 990
Övriga rörelseintäkter	3	16 688	3 377
		<u>1 272 278</u>	<u>1 256 367</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-769 217	-699 921
Underhåll		-72 527	-
Övriga externa kostnader	5	-37 383	-17 126
Personalkostnader	6	-154 027	-36 086
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-265 905	-237 466
Övriga rörelsekostnader	8	-48 725	-
		<u>-1 347 784</u>	<u>-990 600</u>
Rörelseresultat		-75 506	265 767
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	231	40
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-129 082	-53 278
		<u>-128 851</u>	<u>-53 238</u>
Resultat efter finansiella poster		-204 357	212 529
Resultat före skatt		-204 357	212 529
Årets resultat	11	-204 357	212 529

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,22	8 878 365	6 655 025
Pågående nyanläggningar och förskott	13	-	352 705
		<u>8 878 365</u>	<u>7 007 730</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		8 878 865	7 008 230
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	121
Avräkning HSB Norr ek för		560 993	939 477
Övriga fordringar	14	5 428	5 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	22 349	24 099
		<u>588 770</u>	<u>969 014</u>
Summa omsättningstillgångar		588 770	969 014
SUMMA TILLGÅNGAR		9 467 635	7 977 244

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		223 500	223 500
Yttre underhållsfond	16	2 058 188	2 052 715
		<u>2 281 688</u>	<u>2 276 215</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 561 664	1 354 607
Årets resultat		-204 357	212 529
		<u>1 357 307</u>	<u>1 567 136</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		3 638 995	3 843 351
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	5 274 855	3 404 667
		<u>5 274 855</u>	<u>3 404 667</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	120 912	80 912
Leverantörsskulder		82 319	64 899
Aktuell skatteskuld		1 161	1 161
Fond för inre underhåll	19	83 462	84 662
Övriga skulder	20	14 908	10 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	251 023	486 709
		<u>553 785</u>	<u>729 226</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 467 635	7 977 244

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-75 506	265 767
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	265 905	237 467
Restvärdesavskrivningar	48 725	-
	<u>239 124</u>	<u>503 234</u>
Erhållen ränta	231	40
Erlagd ränta	-110 082	-49 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	129 273	453 467
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 759	887
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-234 438	321 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-103 406	775 456
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 185 266	-352 705
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 185 266	-352 705
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	-
Amortering av låneskulder	-89 812	-82 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 910 188	-82 012
Årets kassaflöde	-378 484	340 739
Likvida medel vid årets början	939 477	598 738
Likvida medel vid årets slut	560 993	939 477
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	560 993	939 477
	<u>560 993</u>	<u>939 477</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,3% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 468 656 kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	1 190 772	1 190 772
Hysesintäkter	57 960	57 360
Intäkter el	1 695	2 549
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 403	5 549
	1 258 830	1 256 230

Avgår

Rabatter/Avdrag	-3 240	-3 240
	1 255 590	1 252 990

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband, tv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	10 110	2 170
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	6 578	1 207
	16 688	3 377

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	60 043	16 688
Snöröjning och halkbekämpning	93 050	76 176
Reparationer	55 860	79 525
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	28 810	32 539
Uppvärmning	186 655	167 967
Vatten	67 350	63 843
Renhållning	57 211	53 522
Förvaltningskostnader	109 313	101 785
Försäkring	48 713	45 666
Fastighetsskatt/avgift	29 211	29 211
Kommunikation och media		
Datakommunikation	33 001	32 999
	769 217	699 921

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmtrl	8 939	3 752
Telefon och porto mm	670	1 007
Risk- och bankkostnader	566	800
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	904	-
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	26 304	11 567
	37 383	17 126

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	38 107	13 064
Mötesarvoden	39 379	11 360
Vicevärd	42 006	-
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 000	2 000
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	-	4 200
Sociala kostnader	33 335	5 262
	154 027	36 086

Medelantal anställda -
 Vicevärd har varit styrelsen samt Ruth Eriksson from 2023-11-05

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	210 469	182 030
Markinventarier	55 436	55 436
	265 905	237 466

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Restvärdesavskrivning fasad	48 725	-
	48 725	-

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	231	40
Summa	231	40

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	129 032	53 109
Övriga finansiella kostnader	50	169
Summa	129 082	53 278

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-204 357	212 529
Reservering till yttre underhållsfond	-78 000	-25 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	72 527	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-209 830	187 529

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
 Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	9 308 817	9 308 817
-Årets anskaffningar, trapporn och fasadrenovering	2 537 971	-
-Årets uttrangeringar, fasad	-207 410	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	11 639 378	9 308 817
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 908 792	-2 671 326
-Årets uttrangering	158 685	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-265 906	-237 466
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 016 013	-2 908 792
 Bokfört värde byggnader	8 623 365	6 400 025
Bokfört värde mark	255 000	255 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	8 878 365	6 655 025
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1982):	7 312 000	7 312 000
Taxeringsvärde mark:	1 753 000	1 753 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	352 705	-
Trapporn gavellägenheter	1 092 501	-
Fasadarbeten	1 092 765	352 705
Aktivisering fasadarbeten	-1 445 470	-
Aktivisering trapporn gavellägenheter	-1 092 501	-
Redovisat värde vid årets slut	-	352 705

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	60
Skattekonto	5 428	5 257
	5 428	5 317

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Telenor	5 500	5 500
Försäkring	16 749	15 226
UH-plan	-	3 373
Övrigt	100	-
	22 349	24 099

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 052 715	2 027 715
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	78 000	25 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-72 527	-
Fondbehållning vid årets slut	2 058 188	2 052 715

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2027-09-30	4,52	80 852	101 068
Stadshypotek	2027-10-30	4,46	843 032	852 400
Stadshypotek	2027-12-31	4,59	414 700	418 000
Stadshypotek	2025-09-30	1,31	839 058	848 486
Stadshypotek	2026-09-30	1,06	1 228 125	1 265 625
Stadshypotek	2028-07-30	4,96	1 990 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>5 395 767</u>	<u>3 485 579</u>
Nästa års amortering			-120 912	-80 912
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-463 432</u>	<u>-323 648</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			4 811 423	3 081 019
Totala skulder på bokslutsdagen			5 395 767	3 485 579
Avgår kortfristig del			<u>-120 912</u>	<u>-80 912</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 274 855	3 404 667

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	120 912	80 912
	<u>120 912</u>	<u>80 912</u>

Not 19 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	84 662	89 164
Uttag under året	<u>-1 200</u>	<u>-4 502</u>
Vid årets utgång	83 462	84 662

Not 20 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	9 324	7 324
Upplupna arbetsgivaravgifter	5 577	3 559
Momsskuld	7	-
	<u>14 908</u>	<u>10 883</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Arvoden	-	2 000
Sociala avgifter	-	624
Räntor	28 331	9 331
Förutbetalda avgifter/hyror	101 960	109 986
Borevision	10 380	10 380
El	2 778	3 388
Fjärrvärme	25 863	22 350
Fasadarbete	-	327 750
Övrigt	81 711	900
	<u>251 023</u>	<u>486 709</u>

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	5 662 000	5 662 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	0	0

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Ruth Ericsson

Roland Nyström

Linnea Nyström

Antti Syrjälä

Annika Nilsson

Gösta Mäkitaavola

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala underskrift

Hans Rahkola
Av föreningen vald revisor

*BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor*

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Smedjan i Haparanda, org.nr. 716415-7542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Smedjan i Haparanda 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 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. 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, 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 Smedjan i Haparanda 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 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Rahkola
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Smedjan i Haparanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RUTH ERICSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 15:15:54



GÖSTA MÄKITAAVOLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 08:05:04



ANTTI MIKAEL SYRJÄLÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 12:50:31



LARS ROLAND NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 08:24:46



LINNÉA NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 07:58:09



ANNIKA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 12:43:38



HANS RAHKOLA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 21:06:17



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-25 kl. 20:27:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Smedjan i Haparanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS RAHKOLA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 21:09:33



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-25 kl. 20:26:41

