



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Smedjan i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Smedjan i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett oäkta bostadsföretag och blir därigenom konventionellt beskattat. Konsekvensen av att bostadsrättsföreningen skattetekniskt betraktas som så kallad oäkta bostadsrättsförening innebär bland annat att bostadsrättsinnehavare beskattas för bostadsförmån. Det vill säga skillnaden mellan 95 % av bruksvärdeshyran och föreningens årsavgift. Föreningens stadgar registrerades 2019-12-20.

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Inge 8, i Västerås som byggdes år 1946. Ombyggnad färdigställdes 1988 (nytt värdeår).

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 1 trapphus med adress Smedjegatan 6, Västerås.

Föreningens 10 bostäder fördelar sig enligt följande:

4 lgh.	1 r o k	40,0 m ²
4 lgh.	3 r o k	69,0-70,0 m ²
2 lgh.	4 r o k	94,5 m ²

Lägenhetsyta: 627,0 m²

I fastigheten finns även två bostadsrättslokaler.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam, bostadsrättstillägg ingår.

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

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

Åtgärd	År
Rotrenovering	1988
Portsystem	2020

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 15 (16) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 1 (3) bostadsrättsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Stefan Fella	ordförande
Fredrik Hedén	vice ordförande
Carlos Gisbert Villegas	sekreterare
Ronnie Persson	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

Styrelsen har under året hållit 2 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Stefan Fella, Fredrik Hedén och Carlos Gisbert Villegas.

Revisor

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Föreningens ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit Stefan Fella, med Fredrik Hedén som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Fredrik Hedén.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-13 i föreningslokalen. På stämman deltog 4 medlemmar.

Föreningen har även haft en extrastämma 2022-01-19 för att rösta om en ny ledamot i styrelsen.

Underhåll och investeringar

Diverse arbeten gällande ventilationen för restaurangen och installation av fettavskiljare

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 70 000 kr.

De närmsta åren planeras löpande underhållsåtgärder. 3d ombildningen fortgår beräknas vara klar 2023/2024.

Ekonomi

Denna årsredovisning är upprättad enligt K3-regelverket.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 616 088 kr. Under året har föreningen amorterat 93 440 kr.

Avgiften var oförändrad inför 2022 Styrelsen har även beslutat om en höjning med 10 % på avgifterna inför 2023. Årsavgifterna uppgår därefter till kronor 841kr/kvm.

Budgeten för år 2023 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Reservering till fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan.

Föreningsinformation

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

Medlemmarna informeras fortlöpande under året via Facebook.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	1 290	1 247	1 254	1 234	1 223
Resultat efter finansiella poster tkr	-387	-15	17	-64	-260
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	15%	19%	19%	19%	20%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	764	764	764	764	764
Bankskuld kr/m ²	8 957	9 106	9 255	9 397	9 529
Räntekostnader kr/m ²	125	111	119	138	137
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	30%	42%	43%	43%	46%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	112	120	132	124	136

Förändringar i eget kapital

	Uppl. avgifter	Uppskriv- ningsfond	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	302 400	1 000 000	31 340	210 674	-91 496	-63 347
Omföring av årets resultat enl årsstämma					-63 347	63 347
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut				-190 877	190 877	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan				70 000	-70 000	
Årets resultat						-344 717
Belopp vid årets slut	302 400	1 000 000	31 340	89 797	-33 966	-344 717

Resultatdisposition

Ansamlad förlust	- 154 843
Disponerat ur UH-fonden	190 877
Avsatt till UH-fonden	- 70 000
Årets resultat	- <u>344 717</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 378 683

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 378 683
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 89 797 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -223 840 kr, se resultaträkningen.

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 252 986	1 246 572
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	36 988	0
Summa rörelseintäkter		1 289 974	1 246 572
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 266 632	-1 038 622
Planerat underhåll	Not 5	-190 877	-9 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-143 752	-143 752
Summa rörelsekostnader		-1 601 260	-1 192 019
Rörelseresultat		-311 286	54 553
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 133	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-78 331	-69 880
Summa finansiella poster		-76 198	-69 880
Resultat efter finansiella poster		-387 484	-15 327
Bokslutsdispositioner		42 767	-25 197
Inkomstskatt		0	-22 823
Årets resultat		-344 717	-63 347
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-70 000	-75 000
Disposition underhållsfond		190 877	9 645
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		120 877	-65 355
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-223 840	-128 702

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	5 094 019	5 232 609
Mark	Not 10	1 057 004	1 057 004
Inventarier	Not 11	1 716	6 878
		<u>6 152 739</u>	<u>6 296 491</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 152 739</u>	<u>6 296 491</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	-60	120
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		886 090	1 067 230
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	34 022	19 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>13 364</u>	<u>13 825</u>
		<u>933 416</u>	<u>1 100 365</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>933 416</u>	<u>1 100 365</u>
-----------------------------	--	----------------	------------------

Summa tillgångar

	<u>7 086 155</u>	<u>7 396 856</u>
--	------------------	------------------

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		31 340	31 340
Upplåtelseavgifter		302 400	302 400
Uppskrivningsfond		1 000 000	1 000 000
Underhållsfond		89 797	210 674
		<u>1 423 537</u>	<u>1 544 414</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-33 966	-91 496
Årets resultat		-344 717	-63 347
		<u>-378 683</u>	<u>-154 843</u>
Summa eget kapital		<u>1 044 854</u>	<u>1 389 571</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond TAX 2021		0	17 570
Periodiseringsfond TAX 2022		0	25 197
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>4 037 648</u>	<u>3 301 180</u>
		4 037 648	3 301 180
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 578 440	2 408 348
Leverantörsskulder		231 927	73 094
Aktuell skatteskuld		0	1 362
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	8 644	24 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>184 642</u>	<u>155 669</u>
		2 003 653	2 663 338
Summa skulder		<u>6 041 301</u>	<u>5 964 518</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>7 086 155</u>	<u>7 396 856</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-387 484	-15 327
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	143 752	143 752
Skatt på årets resultat	0	-22 823
Kassaflöde från löpande verksamhet	-243 732	105 602
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 191	34 447
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	170 223	12 627
Kassaflöde från löpande verksamhet	-87 699	152 676
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-93 440	-93 440
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-93 440	-93 440
Årets kassaflöde	-181 139	59 236
Likvida medel vid årets början	1 067 230	1 007 994
Likvida medel vid årets slut	886 090	1 067 230

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 1,45 %

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 2023 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 0 kr. (0 kr)

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	802 176	802 176
Hyror	433 080	421 536
Övriga avgifter	20 304	20 304
Övriga intäkter	1 326	2 736
Bruttoomsättning	1 256 886	1 246 752
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-180
Hyresbortfall	-3 900	0
	1 252 986	1 246 572
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	36 988	0
	36 988	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	193 467	206 326
Reparationer	214 465	69 349
El	135 362	84 867
Uppvärmning	230 519	231 289
Vatten	68 074	63 739
Sophämtning	34 806	35 302
Övriga avgifter	45 537	39 235
Gemensamhetsanläggning	5 127	0
Förvaltningskostnader	194 332	146 693
Fastighetsavgift	81 370	71 260
Övriga driftskostnader	63 573	90 563
	1 266 632	1 038 622
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	190 877	9 645
	190 877	9 645
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	138 590	138 590
Inventarier	5 162	5 162
	143 752	143 752
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	2 114	0
Ränteintäkter skattekonto	18	0
Övriga finansiella intäkter	1	0
	2 133	0
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	78 310	69 872
Räntekostnader kortfristiga skulder	21	8
	78 331	69 880

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 523 120	9 523 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 523 120	9 523 120
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 290 511	-4 151 921
Årets avskrivningar	-138 590	-138 590
Utgående avskrivningar	-4 429 101	-4 290 511
Bokfört värde	5 094 019	5 232 609
Taxeringsvärde för Inge 8 i Västerås. Värdeår 1988.		
Byggnad - bostäder hyreshus	8 000 000	4 984 000
Byggnad - lokaler	4 773 000	3 699 000
	12 773 000	8 683 000
Mark - bostäder hyreshus	4 076 000	2 979 000
Mark - lokaler	1 845 000	1 968 000
	5 921 000	4 947 000
Taxeringsvärde totalt	18 694 000	13 630 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 057 004	1 057 004
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 057 004	1 057 004
Bokfört värde	1 057 004	1 057 004
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	73 245	73 245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 245	73 245
Ingående avskrivningar	-66 367	-61 205
Årets avskrivningar	-5 162	-5 162
Utgående avskrivningar	-71 529	-66 367
Bokfört värde	1 716	6 878

Noter		2022-12-31		2021-12-31			
Not 12	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar						
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			-60	120		
				-60	120		
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar						
	Aktuell skattefordran			4 100	0		
	Skattekonto			9 375	19 190		
	Övriga fordringar			20 547	0		
				34 022	19 190		
Not 14	Eget kapital						
		Uppl. avgifter	Uppskrivningsfond	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	302 400	1 000 000	31 340	210 674	-91 496	-63 347
	Omföring av årets resultat enligt årstämma					-63 347	63 347
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut				-190 877	190 877	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan				70 000	-70 000	
	Årets resultat						-344 717
	Belopp vid årets slut	302 400	1 000 000	31 340	89 797	-33 966	-344 717
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek AB	224091	1,06%	2024-12-01	1 300 000	30 000	
	Stadshypotek AB	224092	1,13%	2024-12-30	496 180	18 000	
	Stadshypotek AB	234136	3,93%	2025-10-30	2 314 908	25 440	
	Stadshypotek AB	234931	1,00%	2026-01-30	1 505 000	20 000	
					5 616 088	93 440	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 037 648	
	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						
							5 148 888
	Ställda säkerheter						
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.						
	Fastighetsinteckningar					7 776 000	7 776 000
	varav frigjorda					0	0
	Summa ställda säkerheter					7 776 000	7 776 000
Not 16	Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					93 440	93 440
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)					1 485 000	2 314 908
						1 578 440	2 408 348
Not 17	Övriga kortfristiga skulder						
	Mervärdesskatt					0	16 221
	Övriga kortfristiga skulder					8 644	8 644
						8 644	24 865
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Förutbetalda hyror och avgifter					97 978	81 831
	Upplupna räntekostnader					18 461	9 070
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					68 203	64 768
						184 642	155 669
Not	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång						
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.						

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Västerås, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Ronnie Persson

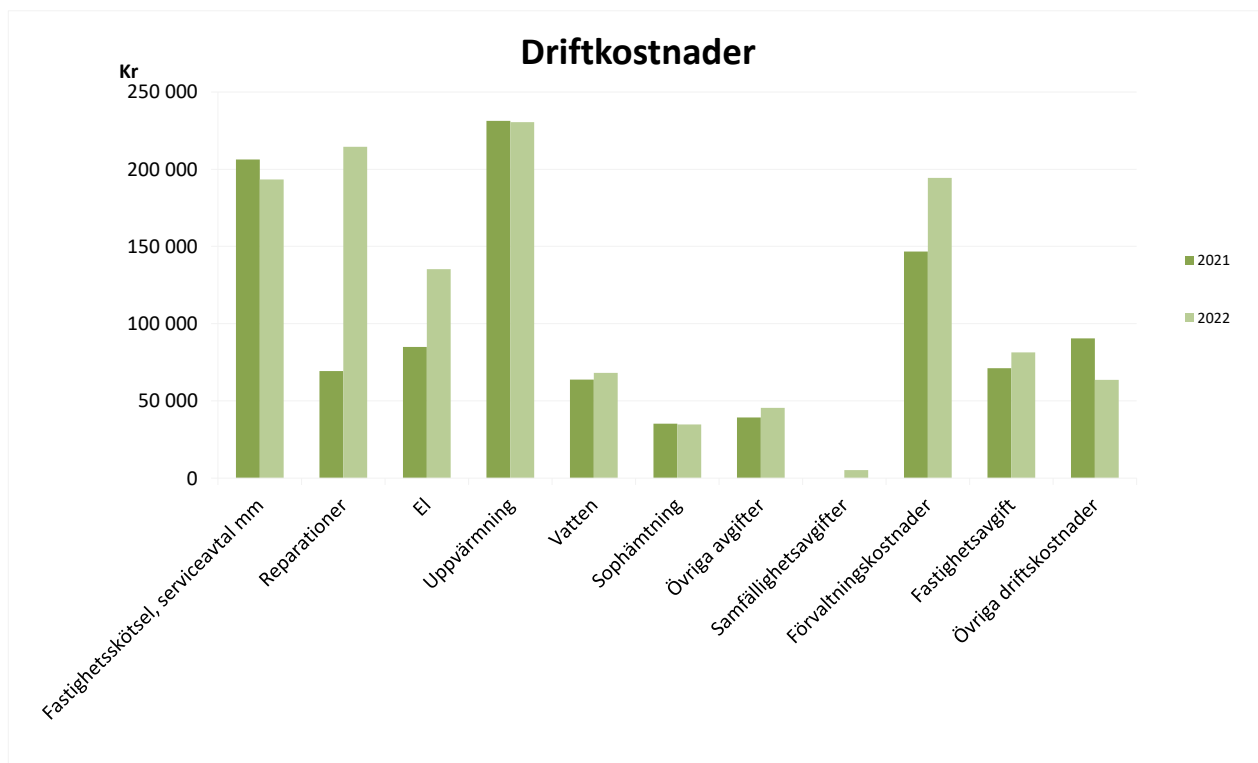
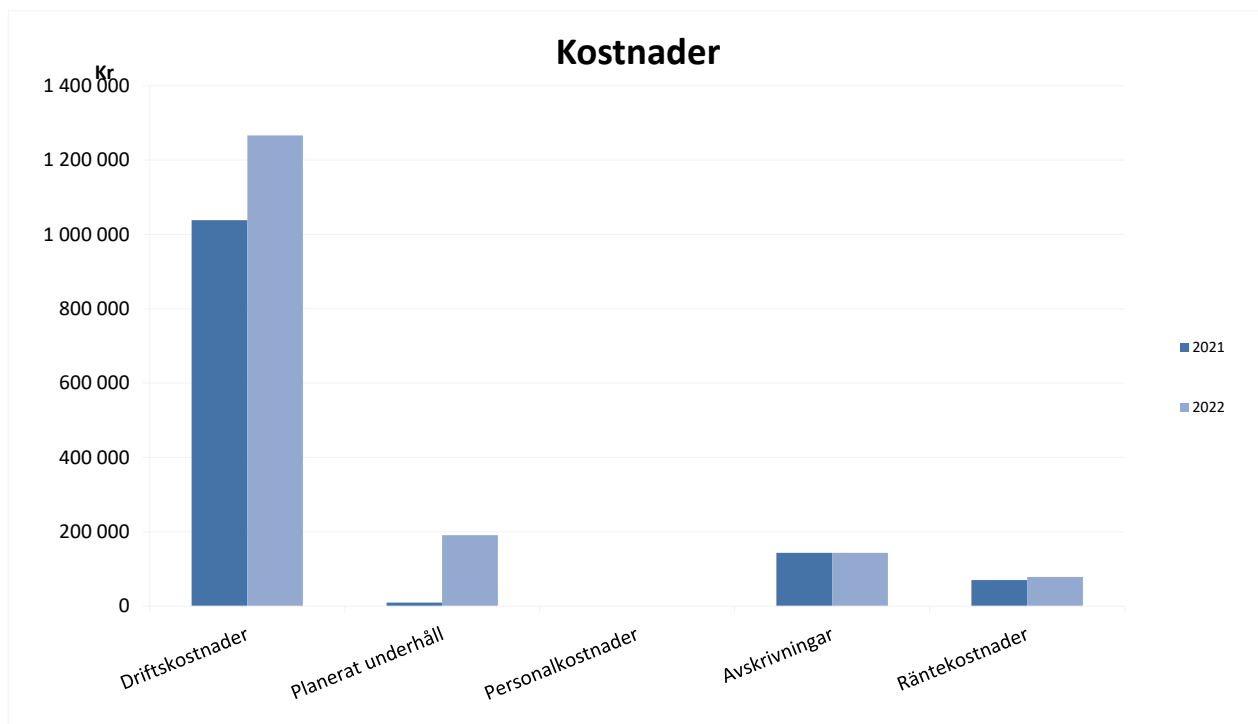
.....
Carlos Gisbert Villegas

.....
Fredrik Hedén

.....
Stefan Fella

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

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





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Smedjan i Västerås



-8

KR/KVM

SPARANDE



4384

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



7%

RÄNTEKÄNSLIGHET



339

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



764

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen



Sparande

-8
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.



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

4384
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

7%

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

339
kr/kvm

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

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

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.



Tomträtt

Nej

Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

Ja eller nej



Årsavgift

764
kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Smedjan i Västerås, org.nr. 778000-3377

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Smedjan i Västerås för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt. I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag har inget att rapportera i detta avseende.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Smedjan i Västerås för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Föreningsstämman under räkenskapsåret har skett senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Smedjan i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN FELLA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-06-16 kl. 10:24:29



FREDRIK HEDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-15 kl. 10:48:31



CARLOS GISBERT VILLEGAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-15 kl. 11:18:23



RONNIE PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-15 kl. 09:11:39



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-21 kl. 14:28:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Smedjan i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-21 kl. 14:28:05



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.