



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Smeden 2 i Fagersta får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01–2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (enligt Inkomstskattelagen 1999:1229) som 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. Föreningens stadgar registrerades 2018-06-01.

Föreningen, som har sitt säte i Fagersta, äger fastigheterna Skogen 13 och Svanen 9 m fl i Fagersta som byggdes 1978.

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. Kvartershus med adress Dalavägen 77, som har samlingslokal, bastu, tvättstuga samt ett museum.

Föreningens 40 bostäder fördelar sig enligt följande:

4 st	2 r o k	71,0 m ²
28 st	3 r o k	91,0 m ²
8 st	4 r o k	102,0 m ²

Lägenhetsyta: 3 648 m²

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring till och med 2019-12-31. Från 2020-01-01 är de försäkrade i Folksam, där även bostadsrättstillägg ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 1 juni 2019.

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

Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| * Telia Sverige AB | Avtal fiber |
| * HSB Förvaltning i Mälardalen | Avtal underhållsplan |
| * Com Hem AB | Kabel-TV |
| * Alektum Group | Inkassoärenden |



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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Tak över trapporna	2000
Fönsterbyten	2010-2013
Renovering fasader	2012-2018
Fiberanslutning	2019

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 54 (55) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 4 (7) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Daniel Smedberg	ordförande
Stefan Thid	vice ordförande
Robert Drage	sekreterare
Conny Hällbo	ledamot
Roger Persson	ledamot
Rolf Ström	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Daniel Smedberg och Conny Hällbo. Carola Wahlstedt och Fredrik Piirhonen har under verksamhetsåret avgått då de flyttat från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Conny Hällbo, Stefan Thid, Daniel Smedberg och Robert Drage.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Emma Johansson med Thomas Ulfsborg som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Robert Drage och Daniel Smedberg. Sammankallande har Robert Drage varit.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Daniel Smedberg utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

Vicevärd

Vicevärd har varit Conny Hällbo.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019 i föreningslokalen på Dalavägen 77. På stämman deltog 14 medlemmar. En extra stämma har hållits den 25 april 2019 där medlemmarna beslutade om installation av fiber till föreningen.

Underhåll och investeringar

De fasadrenoveringar av gavlar som startade för några år sedan har fortgått även detta år. Dessutom har framsidor på några byggnader målats om. Byte av ytterdörrar har fortgått under året och förväntas fortgå även nästa år. Under året har flera träd på föreningens mark tagits ner då rasrisk förelagat.

Akuta reparationer av tak har genomförts på läckande tak till föreningens fastigheter. Renovering av ett antal rökgaskanaler i skorstenarna på några hus. Löpande elementbyten har också genomförts efter behov i lägenheterna. Målning och byten av vindskivor har genomförts där behov ansetts föreligga. Utfört taktvätt samt kontroll av skick på tak där behov funnits.

Renovering av bastu och tvättstuga har även i år funnits upptagna i underhållsplanen som stora poster, men de är i sådant skick att något underhåll inte anses nödvändigt.

Styrelsen kommer att göra en översyn av tak och plåt kring skorstenarna för att se om åtgärder behöver vidtas. Löpande underhåll av takstegar har även påbörjats och kommer att fortgå.

Målning av föreningens gemensamhetslokal på Dalavägen 77 har diskuterats och kommer eventuellt att utföras. Det kan även bli aktuellt med panelbyte.

Installation av fiber till samtliga hushåll i föreningen.

En skrivare/scanner har köpts in för föreningens räkning.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under 2019.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 419 000 kronor.

En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2019. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu i enlighet med K3s regelverk ska komponentavskrivas.

Fasadrenoveringar av föreningens fastigheter finns upptagna i underhållsplanen även under de närmsta åren, och beräknas att fortlöpa i samma takt som tidigare.

Löpande byten av uttjänta ytterdörrar har genomförts i ett antal av lägenheterna och kommer även de att fortlöpa i samma takt som tidigare.

Styrelsens ambition är att när tillfälle ges, be HSB Mälardalarna att omarbete underhållsplanen, då flera underhållsposter som finns med idag, inte är nödvändiga att genomföra som läget ser ut nu.



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 326 458 kr. Under året har föreningen amorterat 163 792 kr.

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgifterna med 2 % från 2019-01-01. Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter från 2020-01-01. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 534 kr per kvm bostadsyta.

Budgeten för 2019 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Styrelsen har redan beslutat om en avgift till medlemmarna på 428kr per månad och lägenhet för att täcka abonnemangskostnaden för det nya bredbandet. I övrigt lämnades årsavgiften oförändrad under 2020. Styrelsen anser det kan komma att krävas framtida höjningar av avgifterna, bl.a. för att täcka upp delar av det planerade framtida underhållet.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. 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.

2019-11-19 Ekonomi- och budgetprognos-möte med HSB Mälardalarna.

Under året som gått har medlemmarna erhållit följande information från styrelsen:

2019-04-01 Information om utplacering av container för trädgårdsavfall.
2019-04-01 Kallelse till extrastämma om fiberinkoppling.
2019-05-08 Information gällande byggnationer utomhus.
2019-05-10 Information om kommande fiber-indragning.
2019-06-01 Information om styrelsesammansättning.
2019-10-01 Information om utplacering av container för trädgårdsavfall.

Föreningen har en egen hemsida med adress www.facebook.com/groups/268177190489260.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 945	1 911	1 873	1 802	1 796
Resultat efter finansiella poster tkr	408	189	356	359	-44
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	37%	35%	33%	29%	25%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	534	524	508	494	494
Bankskuld kr/m ²	1 186	1 231	1 274	1 315	1 355
Räntekostnader kr/m ²	28	30	36	41	48
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	46%	48%	61%	63%	45%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	115	103	103	106	110



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 648	884 377	1 520 081	189 329
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			189 329	-189 329
Disponering ur fond för yttre under- håll enligt styrelsebeslut		-385 425	385 425	
Avsättning till fond för yttre under- håll enligt styrelsebeslut		419 000	-419 000	
Årets resultat				408 378
Belopp vid årets slut	3 648	917 952	1 675 835	408 378

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 709 410
Disponerat ur UH-fonden	385 425
Avsatt till UH-fonden	- 419 000
Årets resultat	408 378
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 084 213

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 2 084 213

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 917 952 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 374 803 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB brf Smeden 2 i Fagersta**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 945 389	1 911 007
Summa rörelseintäkter		1 945 389	1 911 007
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-726 898	-953 369
Planerat underhåll	Not 4	-385 425	-370 754
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-172 898	-126 706
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-157 830	-166 643
Summa rörelsekostnader		-1 443 051	-1 617 472
Rörelseresultat		502 338	293 535
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 446	4 319
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-101 406	-108 525
Summa finansiella poster		-93 960	-104 206
Årets resultat		408 378	189 329
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-419 000	-376 000
Disposition underhållsfond		385 425	370 754
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-33 575	-5 246
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		374 803	184 083

**HSB brf Smeden 2 i Fagersta**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	5 453 276	5 251 106
Mark	Not 10	842 548	842 548
		<u>6 295 824</u>	<u>6 093 654</u>
Summa anläggningstillgångar		6 295 824	6 093 654
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	9	294
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	263	11 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 201	47 186
		<u>50 473</u>	<u>58 778</u>
Kassa och bank	Not 13	1 718 964	1 259 019
Summa omsättningstillgångar		<u>1 769 437</u>	<u>1 317 797</u>
Summa tillgångar		<u>8 065 261</u>	<u>7 411 451</u>

**HSB brf Smeden 2 i Fagersta**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 648	3 648
Underhållsfond	<u>917 952</u>	<u>884 377</u>
	921 600	888 025
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 675 835	1 520 081
Årets resultat	<u>408 378</u>	<u>189 329</u>
	2 084 213	1 709 410
Summa eget kapital	<u>3 005 813</u>	<u>2 597 435</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>2 660 701</u>	<u>4 326 458</u>
	2 660 701	4 326 458
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 1 665 757	163 792
Leverantörsskulder	120 614	102 063
Aktuell skatteskuld	22 639	29 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>589 737</u>	<u>192 388</u>
	2 398 747	487 558
Summa skulder	<u>5 059 448</u>	<u>4 814 016</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>8 065 261</u>	<u>7 411 451</u>

**HSB brf Smeden 2 i Fagersta**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	408 378	189 329
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	157 830	166 643
Kassaflöde från löpande verksamhet	566 208	355 972
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 305	21 050
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	409 224	26 589
Kassaflöde från löpande verksamhet	983 737	403 611
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-360 000	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-360 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-163 792	-156 356
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-163 792	-156 356
Årets kassaflöde	459 945	247 255
Likvida medel vid årets början	1 259 019	1 011 764
Likvida medel vid årets slut	1 718 964	1 259 019

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.



HSB brf Smeden 2 i Fagersta

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år.
Det medför att Årsredovisningen 2019 inte går att jämföra med beloppen i Årsredovisningen 2018.

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 1,81 %.

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

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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.

**HSB brf Smeden 2 i Fagersta**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 948 320	1 910 112
Övriga intäkter	3 117	6 943
Bruttoomsättning	<u>1 951 437</u>	<u>1 917 055</u>
Hysesrabatter och övriga avdrag	-6 048	-6 048
	1 945 389	1 911 007
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	137 814	188 745
Reparationer	92 803	300 333
El	62 240	65 145
Vatten	9 865	10 560
Sophämtning	131 848	133 405
Övriga avgifter	72 755	70 651
Förvaltningskostnader	83 797	85 497
Fastighetsavgift	66 994	66 298
Övriga driftskostnader	68 782	32 735
	<u>726 898</u>	<u>953 369</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	385 425	370 754
	<u>385 425</u>	<u>370 754</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	35 775	36 572
Vicevärdsarvode	16 000	14 750
Revisorsarvode	3 806	3 694
Löner och andra ersättningar	79 300	43 961
Sociala kostnader	38 017	27 729
	<u>172 898</u>	<u>126 706</u>
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	157 830	166 643
	<u>157 830</u>	<u>166 643</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	7 446	4 319
	<u>7 446</u>	<u>4 319</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	98 809	106 025
Räntekostnader kortfristiga skulder	95	0
Räntekostnad skattekonto	2	0
Övriga finansiella kostnader	2 500	2 500
	<u>101 406</u>	<u>108 525</u>

**HSB brf Smeden 2 i Fagersta**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 338 224	8 338 224
Årets nyanskaffning (Fiberinstallation)	360 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>8 698 224</u>	<u>8 338 224</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 087 118	-2 920 475
Årets avskrivningar	-157 830	-166 643
Utgående avskrivningar	<u>-3 244 948</u>	<u>-3 087 118</u>
Bokfört värde	5 453 276	5 251 106
Taxeringsvärde för Skogen 13 och Svanen 9 m fl i Fagersta. Värdeår 1978.		
Byggnad - bostäder hyreshus	795 000	760 000
Byggnad - småhus	5 650 000	5 650 000
Byggnad - lokaler	92 000	53 000
	<u>6 537 000</u>	<u>6 463 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	159 000	142 000
Mark - småhus	2 690 000	2 690 000
Mark - lokaler	21 000	104 000
	<u>2 870 000</u>	<u>2 936 000</u>
Taxeringsvärde totalt	9 407 000	9 399 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	842 548	842 548
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>842 548</u>	<u>842 548</u>
Bokfört värde	842 548	842 548

**HSB brf Smeden 2 i Fagersta**

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	9	5 283			
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	0	-4 989			
	<u>9</u>	<u>294</u>			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	263	11 298			
	<u>263</u>	<u>11 298</u>			
Not 13 Kassa och bank					
Bankkonto	1 715 330	1 256 920			
Handkassa	3 634	2 099			
	<u>1 718 964</u>	<u>1 259 019</u>			
Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	3 648	884 377	1 520 081	189 329	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			189 329	-189 329	
Disp. Fond för ytre uh enl styrelsebeslut		-385 425	385 425		
Avsättn. Fond för ytre uh enl underhållsplan		419 000	-419 000		
Årets resultat				408 378	
Belopp vid årets slut	3 648	917 952	1 675 835	408 378	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	209136	2,26%	2020-09-30	936 150	10 308
Stadshypotek AB	212550	1,86%	2020-06-30	598 355	22 232
Stadshypotek AB	214295	2,15%	2021-12-30	607 289	22 988
Stadshypotek AB	216760	2,16%	2022-10-30	446 179	16 372
Stadshypotek AB	216761	2,16%	2022-10-30	450 404	16 476
Stadshypotek AB	218887	2,09%	2023-06-30	559 470	40 000
Stadshypotek AB	223448	1,90%	2024-09-30	728 611	35 416
				4 326 458	163 792
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 660 701	
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					3 507 498
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				12 676 000	12 676 000
Summa ställda säkerheter				12 676 000	12 676 000
Not 16 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)				1 501 965	0
				<u>1 665 757</u>	<u>163 792</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				153 170	138 067
Upplupna räntekostnader				6 801	8 386
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				429 766	45 935
				<u>589 737</u>	<u>192 388</u>
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					



HSB brf Smeden 2 i Fagersta

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Fagersta 2020-04-08

Conny Hällbo
Daniel Smedberg
Stefan Thid
Robert Drage
Roger Persson
Rolf Ström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05

Emma Johansson
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 år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

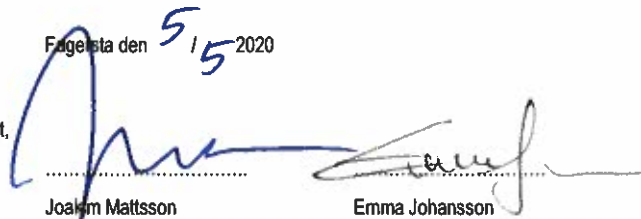
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Fagersta den 5/5 2020



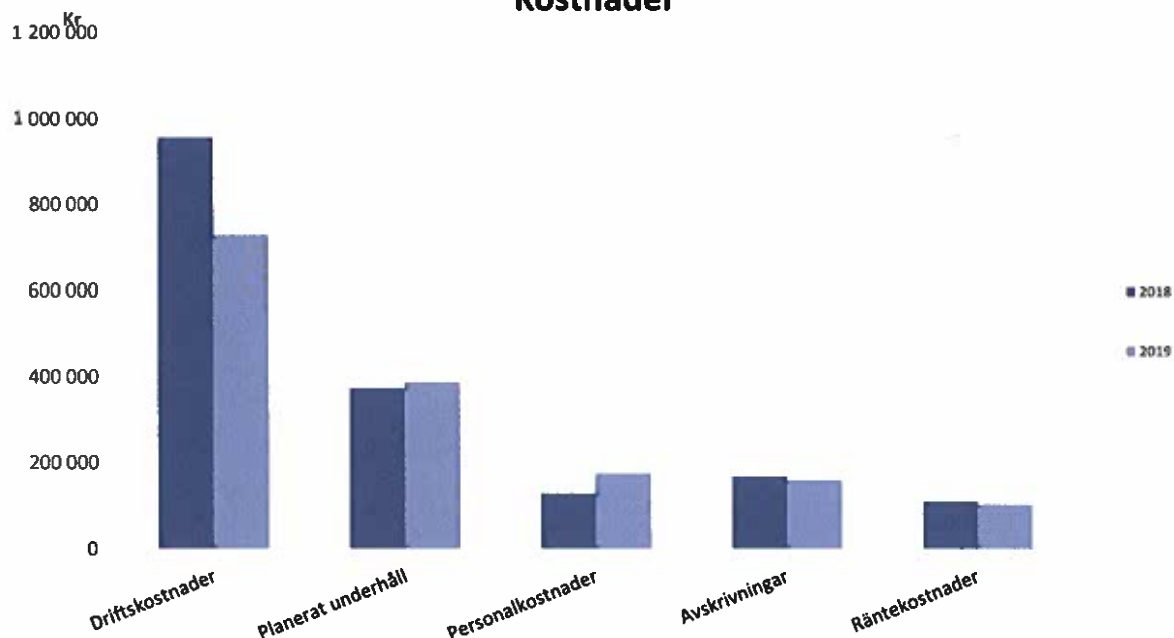
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Emma Johansson
Av föreningen vald revisor



HSB brf Smeden 2 i Fagersta

Kostnader



Driftskostnader

