



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Smeden 2 i Fagersta får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 Folksam, där även bostadsrättstillägg ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 20 juli 2020.

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 53 (54) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 2 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Janica Smedberg	ordförande
Stefan Thid	vice ordförande
Robert Drage	sekreterare
Conny Hällbo	ledamot
Roger Persson	ledamot
Daniel Smedberg	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Roger Persson, Stefan Thid och Robert Drage.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Janica Smedberg, Stefan Thid, Roger Persson och Robert Drage.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Thomas Ulfborg med Emma Johansson 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

Janica Smedberg utsågs som ombud och Stefan Thid som suppleant till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

Vicevärd

Vicevärd har varit Roger Persson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 juni 2020 i föreningslokalen på Dalavägen 77. På stämman deltog 11 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Ytterdörrar samt några entrétrappor har bytts ut löpande under året och förväntas fortgå även detta år.

Under året har en del träd på föreningens mark tagits ner relaterat till fallrisk och förväntas fortgå även detta år.

Underhåll av fasad på Dalavägen 77 har inletts och kommer stå klart 2021.

Bokningssystem till tvättstuga, bastu och föreningslokal är beställd och förväntas vara klar februari 2021.

Vattenskada på Aspelinvägen 14B åtgärdad.

Löpande underhåll av tak och fasad har genomförts.



Renovering av Dalavägen 77 finns med i underhållet men har inte genomförts.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under 2020.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 429 000 kronor.

Pandemin har försvårat underhållet.

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 samt entrétrappor har genomförts i ett antal av lägenheterna och kommer även de att fortlöpa i samma takt som tidigare.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 162 666 kr. Under året har föreningen amorterat 163 792 kr.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter från 2020-01-01 och även från 2021-01-01. Styrelsen anser att ekonomin för tillfället är stabil men att det kan komma att krävas framtida höjningar av avgifterna, bla för att täcka upp delar av det framtida underhållet. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 534 kr per kvm bostadsyta.

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.

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

Information om styrelsesammansättning.

Information om utplacering av container för trädgårdsavfall.

Information om sophantering.

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

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 160	1 945	1 911	1 873	1 802
Resultat efter finansiella poster tkr	601	408	189	356	359
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	43%	37%	35%	33%	29%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	534	534	524	508	494
Bankskuld kr/m ²	1 141	1 186	1 231	1 274	1 315
Räntekostnader kr/m ²	25	28	30	36	41
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	44%	46%	48%	61%	63%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	118	115	103	103	106





Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 648	917 952	1 675 835	408 378
Omföring av årets resultat enl årsstämma			408 378	-408 378
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-114 352	114 352	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		429 000	-429 000	
Årets resultat				601 181
Belopp vid årets slut	3 648	1 232 600	1 769 565	601 181

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	2 084 213
Disponerat ur UH-fonden	114 352
Avsatt till UH-fonden	- 429 000
Årets resultat	<u>601 181</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 370 746

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 2 370 746

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 232 600 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 286 533 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		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	<u>2 159 977</u>	<u>1 945 389</u>
Summa rörelseintäkter		2 159 977	1 945 389
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 048 127	-726 898
Planerat underhåll	Not 4	-114 352	-385 425
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-124 840	-172 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	<u>-182 109</u>	<u>-157 830</u>
Summa rörelsekostnader		-1 469 428	-1 443 051
Rörelseresultat		690 550	502 338
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 719	7 446
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-91 087</u>	<u>-101 406</u>
Summa finansiella poster		-89 368	-93 960
Årets resultat		601 181	408 378
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		<u>-429 000</u>	<u>-419 000</u>
Disposition underhållsfond		<u>114 352</u>	<u>385 425</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-314 648</u>	<u>-33 575</u>
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		286 533	374 803

**HSB brf Smeden 2 i Fagersta****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9

5 271 167

5 453 276

Mark

Not 10

842 548

842 548

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 11

201 217

0

6 314 9326 295 824

Summa anläggningstillgångar

6 314 9326 295 824**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12

9 095

9

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13

259

263

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

139 30950 201

148 663

50 473

Kassa och bank

Not 14

1 851 754

1 718 964

Summa omsättningstillgångar

2 000 4181 769 437**Summa tillgångar****8 315 350****8 065 261**

**HSB brf Smeden 2 i Fagersta**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 648	3 648
Underhållsfond	1 232 600	917 952
	<u>1 236 248</u>	<u>921 600</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 769 565	1 675 835
Årets resultat	601 181	408 378
	<u>2 370 746</u>	<u>2 084 213</u>
Summa eget kapital	<u>3 606 994</u>	<u>3 005 813</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 3 437 561	2 660 701
	<u>3 437 561</u>	<u>2 660 701</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 725 105	1 665 757
Leverantörsskulder	191 154	120 614
Aktuell skatteskuld	9 409	22 639
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 33 065	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 312 062	589 737
	<u>1 270 795</u>	<u>2 398 747</u>
Summa skulder	<u>4 708 356</u>	<u>5 059 448</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>8 315 350</u>	<u>8 065 261</u>

**HSB brf Smeden 2 i Fagersta**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	601 181	408 378
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	182 109	157 830
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>783 290</u>	<u>566 208</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-98 191	8 305
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-187 300</u>	<u>409 224</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	497 800	983 737
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter pågående	<u>-201 217</u>	<u>-360 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-201 217	-360 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-163 792</u>	<u>-163 792</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-163 792	-163 792
Årets kassaflöde	132 791	459 945
Likvida medel vid årets början	1 718 964	1 259 019
Likvida medel vid årets slut	1 851 754	1 718 964

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).

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 viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,09 %

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 2021 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 21,4 % (2020) 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	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 948 320	1 948 320
Övriga avgifter, Bredband	205 440	0
Övriga intäkter	12 265	3 117
Bruttoomsättning	<u>2 166 025</u>	<u>1 951 437</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-6 048	-6 048
	2 159 977	1 945 389
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	178 462	137 814
Reparationer	178 547	92 803
El	67 603	62 240
Vatten	9 537	9 865
Sophämtning	143 538	131 848
Övriga avgifter*	279 209	72 755
Förvaltningskostnader	90 434	83 797
Fastighetsavgift	66 994	66 994
Övriga driftskostnader*	33 804	68 782
	1 048 127	726 898
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	114 352	385 425
	114 352	385 425
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	37 110	35 775
Vicevärdsarvode	16 000	16 000
Övriga arvoden	41 000	0
Revisorsarvode	3 948	3 806
Löner och andra ersättningar	0	79 300
Sociala kostnader	26 782	38 017
	124 840	172 898
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	182 109	157 830
	182 109	157 830
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	1 719	7 446
	1 719	7 446
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	88 492	98 809
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	95
Räntekostnad skattekonto	95	2
Övriga finansiella kostnader	2 500	2 500
	91 087	101 406



HSB brf Smeden 2 i Fagersta

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 698 224	8 338 224
Årets nyanskaffning	0	360 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 698 224	8 698 224
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 244 948	-3 087 118
Årets avskrivningar	-182 109	-157 830
Utgående avskrivningar	-3 427 057	-3 244 948
Bokfört värde	5 271 167	5 453 276
Taxeringsvärde för Skogen 13 och Svanen 9 m fl i Fagersta. Värdeår 1978.		
Byggnad - bostäder hyreshus	795 000	795 000
Byggnad - småhus	5 650 000	5 650 000
Byggnad - lokaler	92 000	92 000
	6 537 000	6 537 000
Mark - bostäder hyreshus	159 000	159 000
Mark - småhus	2 690 000	2 690 000
Mark - lokaler	134 000	21 000
	2 983 000	2 870 000
Taxeringsvärde totalt	9 520 000	9 407 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	842 548	842 548
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	842 548	842 548
Bokfört värde	842 548	842 548
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	201 217	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 217	0

**HSB brf Smeden 2 i Fagersta**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	9 095	9
	9 095	9

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	259	263
	259	263

Not 14 Kassa och bank		
Bankkonto	1 847 048	1 715 330
Handkassa	4 706	3 634
	1 851 754	1 718 964

Not 15 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 648	917 952	1 675 835	408 378
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			408 378	-408 378
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-114 352	114 352	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		429 000	-429 000	
Årets resultat				601 181
Belopp vid årets slut	3 648	1 232 600	1 769 565	601 181

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	214295	2,15%	2021-12-30	584 301	22 988
Stadshypotek AB	216760	2,16%	2022-10-30	429 807	16 372
Stadshypotek AB	216761	2,16%	2022-10-30	433 928	16 476
Stadshypotek AB	218887	2,09%	2023-06-30	519 470	40 000
Stadshypotek AB	223448	1,90%	2024-09-30	693 195	35 416
Stadshypotek AB	226175	1,80%	2023-06-30	576 123	22 232
Stadshypotek AB	226862	1,94%	2025-09-30	925 842	10 308
				4 162 666	163 792

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 437 561**

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 3 343 706

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar 12 676 000 12 676 000

varav frigjorda 0 0

Summa ställda säkerheter **12 676 000** **12 676 000**

Not 17 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)	561 313	1 501 965
	725 105	1 665 757


**HSB brf Smeden 2 i Fagersta**

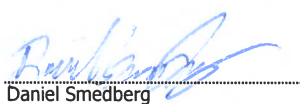
Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	16 711	0
Källskatt	16 354	0
	33 065	0
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	179 021	153 170
Upplupna räntekostnader	6 109	6 801
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126 932	429 766
	312 062	589 737

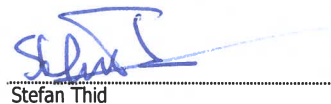
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

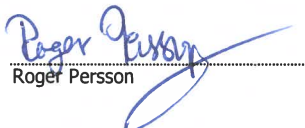
Fagersta, 2021-03-03


Janica Smedberg



Daniel Smedberg

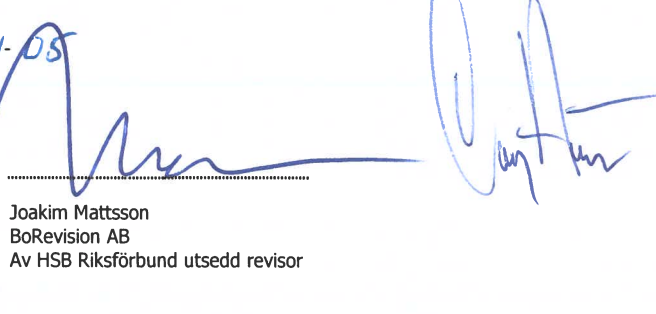

Stefan Thid


Robert Drage


Roger Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-05


Tomas Ulfborg
Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Smeden 2 i Fagersta, org.nr. 716412-5762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Smeden 2 i Fagersta för år 2020.

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 2020 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. Revisorerernas 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 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Smeden 2 i Fagersta för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Fagersta den 5/4 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Thomas Ulfborg

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Smeden 2 i Fagersta



243
KR/KVM
SPARANDE



1126
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%
RÄNTEKÄNSLIGHET



21
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD





Nej
TOMTRÄTT



534
KR/KVM
ÅRSVIGT

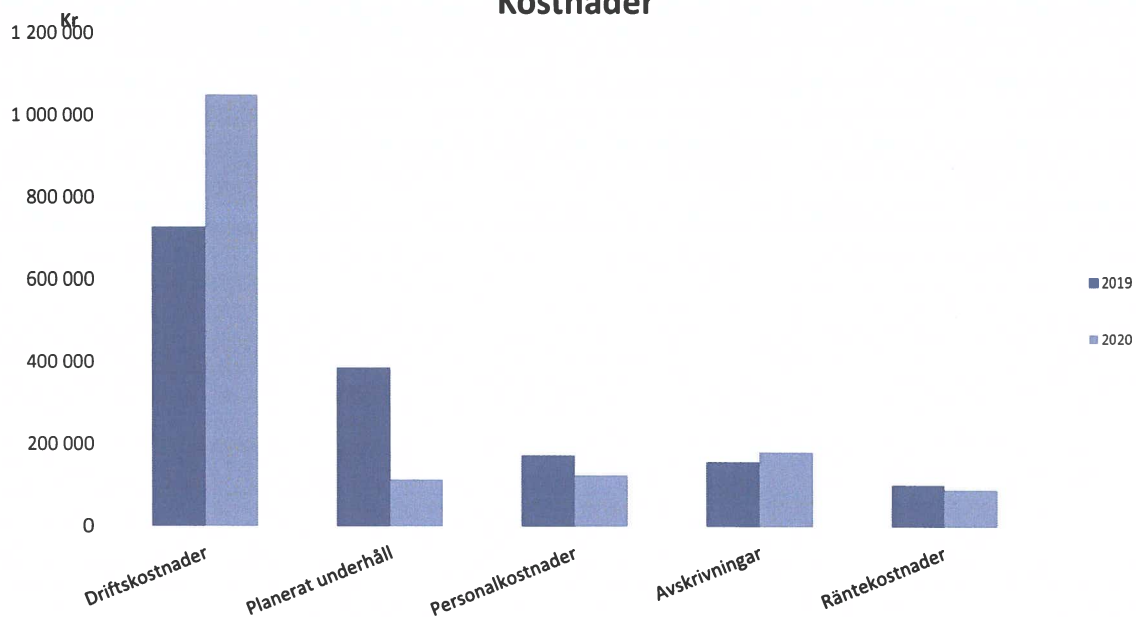
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 243 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1126 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000– 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 21 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 534 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.



HSB brf Smeden 2 i Fagersta

Kostnader



Driftkostnader

