

BRF Smedjan i Sundbyberg

Årsredovisning 2023



Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På sista sidorna finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Smedjan i Sundbyberg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Smedjan i Sundbyberg med säte i SUNDBYBERG org.nr. 715200-1439 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundbyberg kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Smeden 13 | 1957-01-01 | 1957 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-09.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt) | 40 |
| 2 | lokaler (hyresrätt) | 541 |
| 64 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 156 |
| Totalt 67 objekt | | 4 737 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 8 st 1 rok, 29 st 2 rok, 15 st 3 rok, 10 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| Per Forsgren | Ordförande | 2015-10-23 | |
| Mikael Grönvoll | Ledamot | 2016-06-10 | |
| Mélanie Escoffier | Ledamot | 2013-06-10 | |
| Patrik Vilhelmsson | Ledamot | 2020-06-11 | |
| Elin Ottosson | Ledamot | 2017-06-29 | |
| Robert Nordström | Ledamot | 2022-06-14 | |
| Sabina Al Kass Yousef | Ledamot | 2020-06-11 | 2024-01-17 |
| Jesper Dufva | Ledamot | | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Forsgren, Robert Nordström och Mélanie Escoffier.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Forsgren, Mélanie Escoffier och Elin Ottosson.

Revisorer har varit: Ulf Holfve vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Sara Hauge och Mirsad Gigovic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. Röstlängden räknades och fastställdes till 23 röstberättigade varav två via fullmakt. I lokalen närvarande 33 personer.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Föreningen har höjt avgiften under 2023 med 10% i januari samt med 20% i oktober. Utöver det så höjdes avgiften med 10% i januari 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-14.

Under räkenskapsåret så har styrelsen varit tvungen att genomföra höjningar av månadsavgifterna på grund av inflationstryck samt höjda räntenivåer. Styrelsen har även skjutit på planerat underhåll för att hålla tillbaka behovet av ytterligare höjningar. Detta har gjort att budgeten ånyo är i balans och medel för kommande underhåll börja ackumuleras igen.

De senaste åren har följande planerade underhållsåtgärder vidtagits:

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 2022 | Utbyte av samtliga tre hissar |
| 2022 | OVK genomförd |
| 2019 | Reparation och takmålning av taket på Ursviksvägen 14 & 16 |
| 2019 | Ombyggnation av tvättstuga till två totalrenoverade nya tvättstugor |
| 2018 | Renovering av tvätthall, omgjutning av golv samt målning |
| 2018 | Renovering av trappa mot källaringång Vattugatan |
| 2018 | Renovering av stödmur mot Ursviksvägen |
| 2017 | Utbyte av fjärrvärmecentral |
| 2017 | Asfaltering av bakgården |
| 2017 | Utbyte av ledningar för dag- spill- och färskvattenrör från huset ut till tomtgräns vid Ursviksvägen 16 |

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

| Årtal | Ändamål |
|-------|--|
| 2025 | Ommålning av trapphus |
| 2026 | Kontroll av termostatventiler, eventuellt utbyte |
| 2026 | Målning skyddsräcken |
| 2027 | Spritputs av fasad, målning hänggrännor samt stuprör |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 99 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | -80 | -60 | 23 | 51 | 86 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 309 | 3 232 | 3 283 | 3 334 | 3 386 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 3 735 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 8 | 8 | 9 | 9 |
| Energikostnad, kr/kvm | 194 | 179 | 170 | 151 | 159 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 537 | 445 | 445 | 445 | 445 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 77 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 590 | 513 | 517 | 512 | 508 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 729 | 2 449 | 2 448 | 2 425 | 2 412 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 212 | -863 | -463 | -380 | -423 |
| Soliditet, % | 18 | 23 | 26 | 27 | 28 |

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, utarangering samt på ökade räntekostnader på föreningens lån. För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 286 228 | 0 | 0 | 286 228 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 5 524 847 | 0 | 0 | 5 524 847 |
| Underhållsfond, kr | 752 573 | 0 | 161 700 | 914 273 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 6 563 648 | 0 | 161 700 | 6 725 348 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -878 806 | -863 419 | -161 700 | -1 903 924 |
| Årets resultat, kr | -863 419 | 863 419 | -1 212 368 | -1 212 368 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -1 742 225 | 0 | -1 374 068 | -3 116 292 |
| S:a eget kapital, kr | 4 821 423 | 0 | -1 212 368 | 3 609 056 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 166 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 300 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -1 742 224 |
| Årets resultat, kr | -1 212 368 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -166 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 4 300 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -3 116 292 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -3 116 292 |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 728 820 | 2 426 727 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 65 534 | 22 614 |
| Summa Rörelseintäkter | | 2 794 354 | 2 449 341 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 347 661 | -2 304 796 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -78 447 | -166 846 |
| Personalkostnader | Not 6 | -83 432 | -83 432 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -609 983 | -542 368 |
| Övriga rörelsekostnader | | -221 269 | 0 |
| Summa Rörelsekostnader | | -3 340 793 | -3 097 442 |
| Rörelseresultat | | -546 439 | -648 101 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 884 | -8 966 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -666 813 | -206 353 |
| Summa Finansiella poster | | -665 930 | -215 318 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 212 368 | -863 419 |
| Resultat före skatt | | -1 212 368 | -863 419 |
| Årets resultat | | -1 212 368 | -863 419 |

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 10 | 19 389 906 | 18 530 777 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 11 | 0 | 1 903 607 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar | | 19 389 906 | 20 434 384 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar

19 390 406 **20 434 884**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|----------------|----------------|
| Kundfordringar | | 2 083 | 2 026 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 12 | 824 124 | 534 719 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 157 518 | 183 465 |
| Summa Kortfristiga fordringar | | 983 726 | 720 210 |

Summa Omsättningstillgångar

983 726 **720 210**

Summa Tillgångar

20 374 132 **21 155 094**

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 5 811 075 | 5 811 075 |
| Fond för yttre underhåll | 914 273 | 752 573 |
| Summa Bundet eget kapital | 6 725 348 | 6 563 648 |

Ansamlad förlust

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 903 924 | -878 806 |
| Årets resultat | -1 212 368 | -863 419 |
| Summa Ansamlad förlust | -3 116 293 | -1 742 224 |

Summa Eget kapital**3 609 055 4 821 424****Skulder***Långfristiga skulder*

| | | | |
|---|--------|------------------|----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 7 500 000 | 0 |
| Summa Långfristiga skulder | | 7 500 000 | 0 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 8 172 527 | 15 374 247 |
| Leverantörsskulder | | 196 462 | 190 128 |
| Skatteskulder | | 12 900 | 8 420 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 255 245 | 258 018 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 627 943 | 502 857 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 9 265 077 | 16 333 670 |

Summa Skulder**16 765 077 16 333 670****Summa Eget kapital och skulder****20 374 132 21 155 094**

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
|--|--------------------------|--------------------------|

Kassaflöde från den löpande verksamheten

| | | |
|-----------------|----------|----------|
| Rörelseresultat | -546 439 | -648 101 |
|-----------------|----------|----------|

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Avskrivningar | 609 983 | 542 368 |
| Förlust vid avyttring | 221 269 | 0 |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 831 252 | 542 368 |

| | | |
|----------------|----------|----------|
| Erhållen ränta | 884 | -8 966 |
| Erlagd ränta | -672 481 | -166 827 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| | -386 785 | -281 525 |
|--|-----------------|-----------------|

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 25 815 | -11 823 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 138 795 | 133 108 |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | 164 609 | 121 285 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| | -222 175 | -160 240 |
|--|-----------------|-----------------|

Kassaflöde från investeringsverksamheten

| | | |
|---|----------------|-------------------|
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | 213 225 | -1 903 607 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | 213 225 | -1 903 607 |

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

| | | |
|--|----------------|-----------------|
| Upptagna lån | 500 000 | 0 |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -201 720 | -244 120 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 298 280 | -244 120 |

Årets kassaflöde

| | | |
|--|----------------|-------------------|
| | 289 330 | -2 307 967 |
|--|----------------|-------------------|

Likvida medel vid årets början

| | | |
|--|----------------|------------------|
| | 529 247 | 2 837 214 |
|--|----------------|------------------|

Likvida medel vid årets slut

| | | |
|--|----------------|----------------|
| | 818 577 | 529 247 |
|--|----------------|----------------|

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

| | |
|--|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

| | |
|---|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------|---|----------------------------------|----------------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 2 124 996 | 1 839 816 |
| | Årsavgifter lokaler | 31 740 | 27 480 |
| | Hyror lokaler | 368 600 | 337 256 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 0 | 14 400 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 54 060 | 54 060 |
| | Bredband | 97 500 | 97 500 |
| | Hyror övrigt | 10 952 | 10 203 |
| | Övriga primära intäkter | 53 776 | 58 816 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 2 741 624 | 2 439 531 |
| | Avsatt till inre fond | -12 804 | -12 804 |
| | <i>Summa</i> | -12 804 | -12 804 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 2 728 820 | 2 426 727 |
| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 7 440 | 0 |
| | Övriga sekundära intäkter | 58 094 | 22 614 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 65 534 | 22 614 |
| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| Not 4 | Driftskostnader | | |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -323 558 | -312 903 |
| | Snö och halk-bekämpning | -67 488 | -40 446 |
| | Reparationer | -348 889 | -365 716 |
| | Planerat underhåll | -4 300 | -37 399 |
| | Försäkringsskador | -61 878 | -82 024 |
| | El | -72 212 | -111 521 |
| | Uppvärmning | -633 603 | -562 977 |
| | Vatten | -212 198 | -176 189 |
| | Sophämtning | -133 874 | -134 844 |
| | Fastighetsförsäkring | -88 695 | -77 809 |
| | Kabel-TV och bredband | -132 538 | -133 277 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -144 086 | -139 606 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -124 343 | -130 084 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -2 347 661 | -2 304 796 |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------|--|--|--|
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 0 | -1 748 |
| | Administrationskostnader | -22 525 | -70 191 |
| | Extern revision | -13 250 | -20 250 |
| | Medlemsavgifter | -23 600 | -23 600 |
| | Föreningsverksamhet | -6 250 | -6 250 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -12 822 | -44 807 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -78 447 | -166 846 |
| Not 6 | Personalkostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -52 325 | -52 325 |
| | Revisionsarvode | -7 000 | -7 000 |
| | Övriga arvoden | -4 160 | -4 160 |
| | Sociala avgifter | -19 947 | -19 947 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -83 432 | -83 432 |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -609 983 | -542 368 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -609 983 | -542 368 |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 778 | 258 |
| | Ränteintäkter HSB bunden placering | 0 | -9 383 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 106 | 159 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 884 | -8 966 |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -666 251 | -205 900 |
| | Övriga räntekostnader | -562 | -453 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -666 813 | -206 353 |

| Not 10 | Byggnader och mark | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|---|--------------------|--------------------|
| | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 27 276 822 | 27 276 822 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 330 000 | 330 000 |
| | Årets investeringar | 1 690 382 | 0 |
| | Årets försäljningar/utrangeringar | -564 731 | 0 |
| | Summa Ackumulerade anskaffningsvärden | 28 732 473 | 27 606 822 |
| | <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -9 076 046 | -8 533 678 |
| | Årets avskrivningar | -609 983 | -542 368 |
| | Årets försäljning / utrangeringar | 343 462 | 0 |
| | Summa Ackumulerade avskrivningar | -9 342 567 | -9 076 046 |
| | Utgående redovisat värde | 19 389 906 | 18 530 777 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 49 000 000 | 49 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 1 788 000 | 1 788 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 47 000 000 | 47 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 2 451 000 | 2 451 000 |
| | Summa | 100 239 000 | 100 239 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 17 020 000 | 17 020 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | Summa | 17 020 000 | 17 020 000 |
| Not 11 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 1 903 607 | 0 |
| | Årets investeringar | -213 225 | 1 903 607 |
| | Omklassificering till byggnad | -1 690 382 | 0 |
| | Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 0 | 1 903 607 |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 818 577 | 529 247 |
| | Övriga fordringar | 5 547 | 5 472 |
| | Summa Övriga fordringar | 824 124 | 534 719 |

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB | 4,88% | 2024-03-15 | 500 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 4,61% | 2024-08-26 | 7 672 527 | 134 320 |
| Stadshypotek AB | 4,78% | 2025-06-30 | 7 500 000 | 0 |
| | | | 15 672 527 | 134 320 |
| Långfristig del | | | 7 500 000 | |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | 0 | |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | 8 172 527 | |
| Kortfristig del | | | 8 172 527 | |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | | | 134 320 | |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | 537 280 | |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | | | 0 | |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | 4,70% | |
| Finns swap-avtal | | | Nej | |

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB | 4,88% | 2024-03-15 | 500 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 4,61% | 2024-08-26 | 7 672 527 | 134 320 |
| Stadshypotek AB | 4,78% | 2025-06-30 | 7 500 000 | 0 |
| | | | 15 672 527 | 134 320 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | 0 | |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | 8 172 527 | |
| Kortfristig del | | | 8 172 527 | |

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i> | | |
| Källskatt | 0 | 17 385 |
| Inre fond | 239 158 | 226 354 |
| Övriga kortfristiga skulder | 16 087 | 14 279 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | 255 245 | 258 018 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

| | | |
|---|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 255 836 | 211 935 |
| Upplupna räntekostnader | 44 317 | 49 985 |
| Övriga upplupna kostnader | 327 790 | 240 937 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 627 943 | 502 857 |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Smedjan i Sundbyberg, org.nr. 715200-1439

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Smedjan i Sundbyberg för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 tvekl om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Smedjan i Sundbyberg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Holfve
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

PER FORSGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 09:53:17



PATRIK VILHELMSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 11:23:50



ELIN OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 09:16:06



ROBERT NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 11:13:39



MÉLANIE ESCOFFIER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 09:07:42



MIKAEL GRÖNVOLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 22:10:55



JESPER DUFVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 10:35:22



ULF HOLFVE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 20:45:13



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 06:59:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ULF HOLFVE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 20:48:55



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 06:59:08



Styrelseförslag nr 1

ÄNDRING AV STADGAR FÖR HSB BRF SMEDJAN

BAKGRUND

På ordinarie stämma 2023 beslutades att anta nya stadgar i första läsningen. Anledningen till stadgebytet är att det trädde ett antal lagändringar i kraft 1 januari 2023 vilket gör att våra nuvarande stadgar nu inte överensstämmer med gällande lag i vissa delar.

För att det inte ska skapa onödiga missförstånd anser styrelsen att våra stadgar bör ändras så att stadgarna återspeglar gällande lagar.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Tidigare har stadgarna ursprungligen baserats på ett underlag från 2011, varför våra nuvarande stadgar benämns 2011 version 5. I och med lagändringen har HSB Stockholm även gjort vissa redaktionella justeringar i normalstadgarna och därmed benämns de nu Normalstadgar 2023 för HSB Bostadsrättsförening.

Här kommer en redogörelse för de viktigaste ändringarna:

§§ 1 och 48: Begreppet firma har ersatts med företagsnamn.

§§ 5 och 40: Landsting ändrat till Region.

§ 11: Tillägg om att årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

§ 12: Påminnelse- och inkassoavgift kan tas ut för obetald överlåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

§ 13: Krav på att årsredovisningen ska innehålla kassaflödesanalys.

§ 16: Kallelsetid för extra stämma om stadgeändring blir samma som för alla andra stämmor.

§ 22: Om stämموald styrelseordförande avgår, kan styrelsen inom sig välja ny ordförande. Organisatör för studie- och fritidsverksamhet ersätts med ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar. *Not: Detta har redan Brf Smedjan i sina nuvarande stadgar.*

§§ 25 och 26: Mandattiden för stämموald revisor samt valberedning ändras till ett år.

§ 29: Begreppen ”Överskott” och ”Underskott” ersätt med ”Vinst” och ”Förlust”. Om föreningens resultat innebär en förlust, så har föreningen en skyldighet att lämna upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

§ 31: Ansvar för elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork har lagts på bostadsrättshavaren.

§ 32: Bostadsrättsföreningen ansvarar för vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.

§ 36: Föreningens rätt att avhjälpa brist i lägenhet har ändrats genom ett tillägg beträffande situationer då bostadsrätthavaren utför åtgärder i strid med § 37.

§ 37: Det har lagts till ytterligare två situationer beträffande åtgärder i lägenheten vilka kräver föreningens tillstånd; Installation eller ändring av anordning för ventilation samt installation eller ändring av eldstad eller rökanal, eller annan påverkan på brandskyddet. Det har också förtydligats för de redan befintliga situationerna att även installation kräver styrelsens tillstånd. Därutöver har det införts ett nytt stycke gällande särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden och kravet på tillstånd om ett sådant värde påverkas. En formulering har lagts till om att bostadsrätthavare som är missnöjd med styrelsens beslut, kan vända sig till hyresnämnden.

§ 44: Ny förverkandegrund gällande situationen då en bostadsrätthavare gör ingrepp i lägenheten utan behövligt tillstånd.

Redaktionella förändringar återfinns bl a i följande paragrafer: 2, 4, 5, 11, 12, 17, 19, 20, 23, 24, 31, 39, 44, 45, 47 och 49.

Förslaget på de nya stadgarna i sin helhet finns publicerade på hemsidan. Önskas ett utskrivet exemplar tillhandahålls detta av styrelsen på begäran.

STYRELSEN FÖRESLÅR STÄMMAN ATT BESLUTA:

att i andra läsningen godkänna de nya stadgarna.



HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT VID FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

OMBUD

En fullmakt används då en medlem inte själv kan närvara vid föreningsstämman, medlemmen kan då skicka ett ombud istället.

Ombudet ska ha en skriftlig, daterad fullmaktshandling i original som ska lämnas in på föreningsstämman. Fullmakten gäller i ett år från det att den blivit underskriven, om den inte återkallas tidigare. Fullmakten behöver inte vara bevittnad. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ett ombud får endast företräda en medlem.

Denna fullmakt är utfärdad för [redacted] att vid föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening [redacted] den [redacted] / 20 [redacted] föra min talan och utöva min rösträtt.

[redacted]

Ort datum

[redacted]

Underskrift fullmaktsgivare

[redacted]

Namnförtydligande

[redacted]

Lägenhetsnummer

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta

inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Smedjan kallas härmed till **ordinarie föreningsstämma**.

Tid: Onsdag den 12 juni, kl. 19.00

Plats: Föreningslokalen, Ursviksvägen 14-16.

Dagordning - Förslag

- §1. Föreningsstämmans öppnande
- §2. Val av stämмоordförande
- §3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- §4. Godkännande av röstlängd
- §5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- §6. Godkännande av dagordning
- §7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- §8. Val av minst två rösträknare
- §9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- §10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
- §11. Genomgång av revisorernas berättelse
- §12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- §13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- §14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- §15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- §16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- §17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
- §18. Presentation av HSB-ledamot
- §19. Beslut om antal revisorer och suppleant
- §20. Val av revisor/er och suppleant
- §21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- §22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- §23. Val av övriga förtroendeuppdrag i föreningen.
- §24. Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- §25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a. Styrelseförslag 1; Ändring av stadgar för brf Smedjan.
 - i. Den 1 januari 2023 trädde ett antal lagändringar i kraft vilket gör att våra stadgar nu inte överensstämmer med gällande lag i vissa delar. Styrelsen föreslår stämman att i andra läsning godkänna de nya stadgarna.
- §26. Föreningsstämmans avslutande

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst. Röstberättigad är den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen fysisk person får utöva sin rösträtt genom valfritt ombud. Skriftlig daterad fullmakt krävs.

Välkomna!

Styrelsen

