



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Smedjan i Vaggeryd

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Smedjan i Vaggeryd

Org nr 716403-4683

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes år 1989 på fastigheten Smedstugan 2 i Vaggeryd som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Smedbygatan 2-16, 15 A-F.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	2	st	3	rok	174,0	m ²
		12	st	4	rok	1 380,0	m ²
		14	st			1 554,0	m ²

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

- Statusbesiktning av fönster samt tak
- Mindre markarbeten
- Byte av ytterdörrar och altandörrar, samt installation av kodlås
- Större målningsåtgärder i området
- Byte av värmepannor
- Byte av regnvattensystem

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen utfört följande underhållsåtgärd:

- Energideklaration
- Tvätt och algbehandling av samtliga tak

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2023-09-10. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmaste åren planerar styrelsen att utföra följande underhållsåtgärder:

- Byte av ytterbågar på fönsterna i samtliga bostäderna
- Mindre arbeten på fasaderna

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 4 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 5 % fr o m 2024-01-01.

Kostnader för el, värme och vatten ingår inte i årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 123 571 kr. Sparandet per kvm och ett positivt kassaflöde.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativ förvaltning, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar

Aktiviteter

Under året har föreningen haft vårstädning

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 9 (11) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 20 (20) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 0 (0) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Ebbe Johansson	ordförande
Frida Hjelm	sekreterare
Stefan Karlsson	ledamot
Pierre Karlsson	ledamot
Irene Rosander	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Pierre Karlsson samt ordförande Ebbe Johansson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Pierre Karlsson, Frida Hjelm och Ebbe Johansson, två i förening.

Vicevärd har varit Pierre Karlsson.

Revisor har varit Adam Jäderkvist, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningen har inte valt någon representant till HSB Götas årsstämma.

Valberedning har varit Kari Koova, sammankallande och Eva Claesson.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 055	1 019	1 001	983	978
Res. efter finansiella poster, tkr	-80	197	183	158	21
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	636	611	599	588	588
Skuldsättning kr/kvm	5 031	5 128			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 031	5 128			
Sparande per kvm	335	308			
Räntekänslighet, %	7,9	8,4			
Energikostnad per kvm	4	4			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	94	90			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där *ex. IMD, förbrukningsavgifter* har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	543 992	0	2 030 883	240 562	196 515
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				196 515	-196 515
				437 077	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			209 000	-209 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-348 429	348 429	
Årets resultat					-79 863
Belopp vid årets slut	543 992	0	1 891 454	576 506	-79 863

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	576 506
Årets resultat	- 79 863
	<u>496 643</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>496 643</u>
---------------------	----------------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 891 454 kr.

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 055 443	1 018 676
Summa rörelsens intäkter		1 055 443	1 018 676
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-282 087	-287 724
Periodiskt underhåll		-348 429	-30 947
Övriga externa kostnader	Not 3	-19 450	-18 950
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-30 643	-31 052
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-251 263	-251 263
Summa rörelsens kostnader		-931 872	-619 936
Rörelseresultat		123 571	398 740
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 648	5 926
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 082	-208 151
Summa finansiella poster		-203 434	-202 225
Årets resultat		-79 863	196 515

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10 Not 6

7 496 949

7 748 212

Mark

382 000

382 000

7 878 949

8 130 212

Finansiella anläggningstillgångar

1 andel i HSB Göta ek.för.

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

7 879 449

8 130 712

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta

577 186

1 817 369

Övriga fordringar

Not 7

4 675

35 263

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8

45 316

29 904

627 177

1 882 536

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 9

2 450 000

1 150 000

Summa omsättningstillgångar

3 077 177

3 032 536

Summa tillgångar**10 956 626****11 163 248**

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	543 992	543 992
Fond för yttre underhåll	1 891 454	2 030 883
	<u>2 435 446</u>	<u>2 574 875</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	576 506	240 562
Årets resultat	-79 863	196 515
	<u>496 643</u>	<u>437 077</u>
Summa eget kapital	<u>2 932 089</u>	<u>3 011 952</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 7 667 449	6 044 422
	<u>7 667 449</u>	<u>6 044 422</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 150 500	1 924 027
Leverantörsskulder	51 193	2 299
Skatteskulder	32 436	67 688
Fond för inre underhåll	3 828	3 828
Övriga skulder	Not 11 11 425	13 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 107 706	95 480
	<u>357 088</u>	<u>2 106 874</u>
Summa skulder	<u>8 024 537</u>	<u>8 151 296</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>10 956 626</u>	<u>11 163 248</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-79 863	196 515
Avskrivningar	251 263	251 263
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	171 400	447 778
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	15 176	-22 938
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	23 741	6 734
Kassaflöde från löpande verksamhet	210 317	431 574
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-150 500	-150 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 500	-150 500
Årets kassaflöde	59 817	281 074
Likvida medel vid årets början *)	2 967 369	2 686 295
Likvida medel vid årets slut *)	3 027 186	2 967 369

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 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).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,7
Ombyggnader	5,8

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 287 kronor per lägenhet.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 989 485 kr (5 989 485 kr).

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	988 152	950 208
	Övriga intäkter	67 291	68 468
		1 055 443	1 018 676
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	39 443	51 400
	Reparationer	4 672	3 624
	El	6 339	6 439
	Kabel-TV, internet	31 752	35 042
	Övriga avgifter	26 977	24 292
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	89 955	89 955
	Förvaltningsarvoden	38 913	37 533
	Övriga driftskostnader	44 036	39 439
		282 087	287 724

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	9 750	9 250
Medlemsavgifter	9 700	9 700
	19 450	18 950
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	22 000	22 000
Vicevärdsarvode	2 000	2 000
Revisorsarvode	1 000	1 000
Sociala kostnader	5 643	6 052
	30 643	31 052
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	251 263	251 263
	251 263	251 263

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2108				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1989				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 992 746	10 992 746			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 992 746	10 992 746			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 244 534	-2 993 271			
Årets avskrivningar	-251 263	-251 263			
Utgående avskrivningar	-3 495 797	-3 244 534			
Utgående bokfört värde	7 496 949	7 748 212			
Taxeringsvärde för Smedstugan 2					
Byggnad - bostäder	9 558 000	9 558 000			
Mark - bostäder	2 436 000	2 436 000			
Taxeringsvärde totalt	11 994 000	11 994 000			
Not 7 Övriga fordringar					
Skattefordran	740	0			
Skattekonto	3 935	35 263			
	4 675	35 263			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	34 291	29 276			
Upplupna intäkter	11 025	628			
	45 316	29 904			
Not 9 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	300 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	300 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-11-04	2024-02-04	3 mån	2,60%	850 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-10-04	2024-01-04	3 mån	2,60%	1 000 000
					2 450 000

Noter					2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld		Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	198790	3,99%	2026-01-30	1 773 527		50 500
Stadshypotek AB	996293	2,87%	2028-10-30	6 044 422		100 000
				7 817 949		150 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						7 667 449
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						7 065 449
Kortfristig del av långfristig skuld					150 500	1 924 027
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 150 500 kr.						
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet					9 601 000	9 601 000
Varav obelånade					0	0
Not 11 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt					6 630	7 500
Arbetsgivaravgifter					4 795	6 052
					11 425	13 552
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					26 250	19 620
Övriga upplupna kostnader					10 097	7 407
Förutbetalda hyror och avgifter					71 359	68 453
					107 706	95 480

Noter**2023-12-31****2022-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Vaggeryd

Ebbe Johansson

Frida Hjelm

Irene Rosander

Pierre Karlsson

Stefan Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftAdam Jäderkvist
Av föreningen vald revisorLaila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Smedjan i Vaggeryd, org.nr. 716403-4683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Smedjan i Vaggeryd 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Smedjan i Vaggeryd 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 revisionssed 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 provar 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.

Vaggeryd

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Adam Jäderkvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

EBBE JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 17:12:23



FRIDA HJELM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 08:31:16



IRENE ROSANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 14:12:43



STEFAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 12:18:30



PIERRE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 16:06:21



ADAM JÄDERKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 20:50:01



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:06:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ADAM JÄDERKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 20:52:08



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:06:58



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.