

BRF Smedjan i Sundbyberg

Årsredovisning 2020



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.



Org Nr: 715200-1439

Styrelsen för HSB Brf Smedjan i Sundbyberg

Org.nr: 715200-1439

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Smedjan i Sundbyberg

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Smedjan, org. 715200-1439, i Sundbyberg får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen registrerades hos Länsstyrelsen 1955-09-02.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Smeden 13 med adresserna Ursviksvägen 14 och 16, Eliegatan 13, Eliegatan 15 a-b samt Vattugatan 20 a-b. Vid ingången av 2020 bestod föreningen av 64 lägenheter upplåtna som bostadsrätter samt en lokal upplåten som bostadsrätt samt fyra lokaler med hyresrätt.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	64	4 157
Lokaler	6	601

Föreningens fastighet är byggd 1957 värdeår 1957.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året så var renovering av samtliga hissar inplanerade. Dessa arbeten har skjutits upp på grund av den pandemin som pågick.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2013	Byte rökluckor (3 trapphus)
2013	Byte av fläkt i tvätthallen
2014	Ombyggnad av lokal till fem nya lägenheter
2015	Nya entréportar
2015	Nytt lås med porttelefonfunktion
2015	Obligatorisk ventilationskontroll
2017	Utbyte av ledningar för dag- spill- och färskvattenrör från huset ut till tomtgräns vid ursviksvägen 16
2017	Asfaltering av bakgård
2017	Utbyte av fjärrvärmecentral
2018	Renovering av stödmur mot Ursviksvägen
2018	Renovering av trappa mot källaringång Vegagatan
2018	Renovering tvätthall, omgjutning av golv samt målning
2019	Ombyggnation av tvättstuga till två totalrenoverade nya tvättstugor
2019	Reparation och takmålning av takmålning av taket på Ursviksvägen 14 & 16
2019	Utbyte trasiga takplattor samt utbyte av snörasskydd på Eliengatan 13

Övriga väsentliga händelser

Inga väsentliga händelser eller avvikelser har inträffat under året.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Röstlängden räknades och fastställdes till 17 varav en genom fullmakt.





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Smedjan i Sundbyberg

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-10 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Per Forsgren	Ordförande
Mélanie Escoffier	Ledamot, Kassör
Elin Ottosson	Ledamot
Carlo Baccu	Ledamot
Marie Mathson	Ledamot
Mikael Grönvall	Ledamot HSB

Styrelsen har under 2020-06-10 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Elin Ottosson	Ledamot
Marie Mathson	Ledamot
Mélanie Escoffier	Ledamot
Mikael Grönvall	HSB-ledamot
Patrik Vilhelmsson	Ledamot
Per Forsgren	Ledamot
Sabina Al Kass Yousef	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

Mélanie Escoffier
Marie Mathson

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Per Forsgren, Elin Ottosson och Mélanie Escoffier. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ulf Holfve	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte haft någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Behiya Aslan och Nicholas Gullberg.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-11-10

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Smedjan i Sundbyberg

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 90 (87) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 7 (5) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	445	445	445	445	447
Totala intäkter kr/kvm*	512	508	513	509	511
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	51	86	121	123	136
Belåning, kr/kvm	3 334	3 386	3 437	3 481	3 502
Räntekänslighet	8%	9%	9%	9%	9%
Totala driftkostnader kr/kvm*	438	403	374	356	337
Energikostnader kr/kvm	151	159	166	151	153

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Smedjan i Sundbyberg

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 425	2 412	2 424	2 402	2 407
Resultat efter finansiella poster	-380	-423	-103	-1 224	71
Soliditet	27%	28%	29%	29%	32%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	2 425 065
Rörelsekostnader	- 2 706 875
Finansiella poster	- 97 711
Årets resultat	-379 520
Planerat underhåll	+ 80 488
Avskrivningar	+ 542 368
Årets sparande	243 335
Årets sparande per kvm total yta	51

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	286 228	5 524 847	107 960	1 030 957	-422 829
Reservering till fond 2020			253 000	-253 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-80 488	80 488	
Balanserad i ny räkning				-422 829	422 829
Årets resultat					-379 520
Belopp vid årets slut	286 228	5 524 847	280 472	435 616	-379 520

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	608 128
Årets resultat	-379 520
Reservering till underhållsfond	-253 000
Ianspråktagande av underhållsfond	80 488
Summa till stämmans förfogande	56 096

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	56 096
-------------------------	---------------

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



**HSB Brf Smedjan i Sundbyberg**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 425 065	2 412 068
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 927 289	-1 809 180
Övriga externa kostnader	Not 3	-66 646	-43 041
Planerat underhåll		-80 488	-370 005
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-90 085	-67 024
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-542 368	-462 237
Summa rörelsekostnader		-2 706 875	-2 751 487
Rörelseresultat		-281 810	-339 419
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 920	4 528
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-109 631	-87 939
Summa finansiella poster		-97 711	-83 411
Årets resultat		-379 520	-422 829



**HSB Brf Smedjan i Sundbyberg****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	19 615 512	20 157 879
	<u>19 615 512</u>	<u>20 157 879</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>19 616 012</u>	<u>20 158 379</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 528	3 276
-------	-------

Avräkningskonto HSB Stockholm

420 813	166 274
---------	---------

Placeringskonto HSB Stockholm

96	404 230
----	---------

Övriga fordringar

Not 9	2 028	5 372
-------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	146 730	171 371
	<u>571 195</u>	<u>750 523</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	2 500 000	2 500 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12	5 000	77 381
--------	-------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 076 195</u>	<u>3 327 904</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>22 692 206</u>	<u>23 486 283</u>
-------------------	-------------------



**HSB Brf Smedjan i Sundbyberg**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	286 228	286 228
Upplåtelseavgifter	5 524 847	5 524 847
Yttre underhållsfond	280 472	107 960
	<u>6 091 547</u>	<u>5 919 035</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	435 616	1 030 957
Årets resultat	-379 520	-422 829
	<u>56 096</u>	<u>608 128</u>
Summa eget kapital	<u>6 147 643</u>	<u>6 527 163</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>0</u>	<u>15 862 487</u>
		15 862 487
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 15 862 487	244 120
Leverantörsskulder	2 035	204 921
Fond för inre underhåll	206 611	203 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>473 431</u>	<u>444 508</u>
	16 544 564	1 096 633
Summa skulder	16 544 564	16 959 120
Summa eget kapital och skulder	<u>22 692 206</u>	<u>23 486 283</u>



**HSB Brf Smedjan i Sundbyberg**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-379 520	-422 829
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	542 368	462 237
Kassaflöde från löpande verksamhet	162 847	39 407
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	29 733	-20 785
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-170 437	117 885
Kassaflöde från löpande verksamhet	22 143	136 507
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 201 966
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-244 120	-244 120
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-244 120	-244 120
Årets kassaflöde	-221 977	-1 309 579
Likvida medel vid årets början	3 147 885	4 457 464
Likvida medel vid årets slut	2 925 908	3 147 885

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.





HSB Brf Smedjan i Sundbyberg

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,86% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**HSB Brf Smedjan i Sundbyberg**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 867 296	1 867 296
Hyror	449 552	441 982
Bredband	97 500	97 500
Övriga intäkter	23 521	18 094
Bruttoomsättning	2 437 869	2 424 872
Avsatt till inre fond	-12 804	-12 804
	2 425 065	2 412 068
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	328 580	162 768
Reparationer	296 446	312 036
El	59 567	73 963
Uppvärmning	508 730	537 449
Vatten	151 569	147 364
Sophämtning	106 400	115 141
Fastighetsförsäkring	69 611	66 302
Kabel-TV och bredband	127 406	111 978
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	129 616	126 318
Förvaltningsarvoden	136 968	145 395
Övriga driftkostnader	12 396	10 467
	1 927 289	1 809 180
Not 3 Övriga externa kostnader		
Administrationskostnader	10 733	9 891
Extern revision	10 000	9 550
Konsultkostnader	22 313	0
Medlemsavgifter	23 600	23 600
	66 646	43 041
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	47 400	44 800
Revisionsarvode	7 110	6 200
Övriga arvoden	15 000	0
Sociala avgifter	20 575	16 024
	90 085	67 024
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	134	172
Ränteintäkter HSB placeringskonto	95	404
Ränteintäkter HSB bunden placering	11 221	3 452
Övriga ränteintäkter	471	501
	11 920	4 528
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	108 065	86 141
Övriga räntekostnader	1 566	1 798
	109 631	87 939



**HSB Brf Smedjan i Sundbyberg**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	27 276 822	26 074 856
Anskaffningsvärde mark	330 000	330 000
Årets investeringar	0	1 201 966
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 606 822	27 606 822
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 448 943	-6 986 707
Årets avskrivningar	-542 368	-462 237
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 991 311	-7 448 943
Utgående bokfört värde	19 615 512	20 157 879
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 689 000	1 689 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 127 000	2 127 000
Summa taxeringsvärde	91 816 000	91 816 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	458	474
Skattefordran	1 570	4 898
	2 028	5 372
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	145 942	170 552
Upplupna intäkter	788	819
	146 730	171 371

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



**HSB Brf Smedjan i Sundbyberg**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm		2 500 000	2 500 000		
		<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>		
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa		5 000	5 000		
Handelsbanken		0	72 381		
		<u>5 000</u>	<u>77 381</u>		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	299053	0,60%	2021-08-24	231 168	2 364
Stadshypotek AB	299054	0,60%	2021-08-24	384 560	3 936
Stadshypotek AB	299055	0,60%	2021-08-24	3 696 709	37 820
Stadshypotek AB	299056	0,60%	2021-08-24	10 512 500	150 000
Stadshypotek AB	312104	0,50%	2021-10-05	1 037 550	50 000
				15 862 487	244 120
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 641 887
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				17 020 000	17 020 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				15 862 487	244 120
				<u>15 862 487</u>	<u>244 120</u>
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				10 643	10 686
Förutbetalda hyror och avgifter				191 983	178 697
Övriga upplupna kostnader				270 805	255 125
				<u>473 431</u>	<u>444 508</u>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.





Org Nr: 715200-1439

HSB Brf Smedjan i Sundbyberg

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

.....
Elin Ottosson

.....
Marie Mathson

.....
Mélanie Escoffier

.....
Mikael Grönvoll

.....
Patrik Vilhelmsson

.....
Per Forsgren

.....
Sabina Al Kass Yousef

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Ulf Holfve
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



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 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 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Smedjan i Sundbyberg för räkenskapsåret 2020 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisor 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 revisor 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 den / 2021

.....
Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Ulf Holfve
Av föreningen vald revisor





Fullmakt

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. Enligt en ny tillfällig lag från 15/4 2020 så har styrelsen fått möjlighet att besluta om att ombud får företräda flera medlemmar genom fullmakt (normalt får ombud enbart företräda en medlem). Styrelsen har beslutat att så får ske vid föreningsstämman 2021 beroende på den nuvarande situationen med Coronapandemin.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

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 panter 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: Torsdag den 10 juni, kl. 19.00

Plats: Baksidan av husen vid grillplatsen alternativt föreningslokalen, Ursviksvägen 14-16 vid dåligt väder.

Dagordning - Förslag

- §1. Föreningsstämmans öppnande
- §2. Val av stämмоорdförande
- §3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- §4. Godkännande av röstlängd
- §5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- §6. Godkännande av dagordning
- §7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden 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
- §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. Enligt en ny tillfällig lag från 15/4 2020 så har styrelsen fått möjlighet att besluta om att ombud får företräda flera medlemmar genom fullmakt (normalt får ombud enbart företräda en medlem). Styrelsen har beslutat att så får ske vid föreningsstämman 2021 beroende på den nuvarande situationen med Coronapandemin.

Välkomna!

Styrelsen

