

Årsredovisning för

**HSB Brf Smedby i Upplands Väsby**

714800-2475

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Smedby i Upplands Väsby, 714800-2475, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vilunda 6:26, 6:27, 6:28, 6:29, 6:30, 6:31, 6:32 och 6:41 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1973. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 31 497 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 477 025 tkr, varav byggnadsvärdet är 349 600 tkr och markvärdet 127 425 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Brf Smedby har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga medlemmar. **OBS! From januari 2023 upphör den kollektivt tecknade bostadsrättstilläggsförsäkringen för samtliga medlemmar.**

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	539	38 773
Lokaler (inkl förråd)	220	1 740
Garage	481	
Biburar	9	
MC/mopedburar	14	
Däckförråd	72	
P-platser	4	
	<hr/>	<hr/>
	1 339	40 513

### Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Niklas Svensson var vår förvaltare första halvåret, därefter tog Mattias Barck över. Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Trappstädning har enligt avtal skötts av AMK Städservice. DUKI konsult ansvarar för öppettider i styrelserummet.

### Övrig information från styrelsen

- Kontoret på Stallgatan 15 är öppet onsdagar kl 13-17.30 samt sista lördagen i varje månad kl 9- 12.  
Där kan du hyra p-plats, däckförråd, mc-burar, bil-burar samt vanliga förråd och boka tillträde till träningslokalen. Hantering av taggar.
- Mail till kontoret brfsmedby@ownit.nu. Mail till styrelsen direkt styrelsen@brfsmedby.se.
- Felanmälan ska göras till HSB Järfälla telefon 010-4425000 eller på Mitt HSB.
- Fastighetsskötarna har kontor på Stallgatan 1. Telefontid tisdag och torsdag 07.00 -07.30.
- Fastigheterna är anslutna till Tele2 och Ownit.
- Föreningen har en kollektivanslutning av internet med Ownit, kostnadsfri tillgång för medlemmar.
- Föreningen har ett kollektivt bygglov för inglasning av balkonger, ta kontakt med kontoret på Stallgatan 15 inför planering av inglasning.
- Föreningen har ett basutbud av TV-kanaler som alla har tillgång till.
- All aktuell info finns på de digitala tavlorna i portarna och på hemsidan.
- HSB gör överlåtelseinsyn vid ägarbyte.

- . Vid ägarbyte slås låstaggarna ut 2 veckor efter tillträde.
- . Vid andrahandsuthyrning tar föreningen ut en avgift på 10% av prisbasbelopp för administration.
- . Aktivt arbete mot olovlig andrahandsuthyrning pågår.
- . Renoveringsdokument/riktlinjer finns på hemsidan.
- . Under året har flera vattenskador åtgärdats.
- . Brandskyddstillsyn sker 4 gånger per år i området. Håll rent i trapphus och gångar!
- . Tillgång till matavfallsortering finns. Papperspåsar till dessa finns att hämta i varje hus i barnvagnsrummen. Om plastpåse används debiteras föreningen 2 000 kr extra i felsorteringsavgift.
- . Underhåll av gymmet kostsamt pga misskötsel.

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Maritha Carlsson

Ulf Nylander

Vivianne Kock

Kerstin Agnäs

Bengt Larsson

Lars Johansson

Niklas Svensson

Ordförande

Vice ordförande, ekonomiansvarig

Sekreterare

Miljö- och fastighetsansvarig

Brandskyddsansvarig

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Magnus Andersson

Saeed Askarian

Informations- och webbansvarig

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Bengt Larsson, Maritha Karlsson och Kerstin Agnäs samt bland suppleanterna Magnus Andersson och Saeed Askarian.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maritha Carlsson, Ulf Nylander och Bengt Larsson, två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 672 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

### Revisorer

Revisorer har varit Roland Ekelund med Hans Gustavsson som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedning har varit Gunnar Ljungkvist och Agneta Österdahl med Gunnar Ljungkvist som sammankallande.

### HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Maritha Carlsson  
Ulf Nylander  
Lars Johansson  
Vivianne Kock  
Kerstin Agnäs

### Fritidskommittén

Fritidskommittén består av Evy Svensson, Kerstin Agnäs, Marianne Laestander, Gun-Britt Lövgren, Majsan Larsson, Magnus Andersson.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	29 053	28 182	28 699	28 095	27 933
Årets resultat, tkr	464	1 676	1 646	2 581	2 054
Fond för yttre underhåll, tkr	7 459	8 570	8 270	8 336	11 525
Belåning, kr/kvm totalyta	1 389	1 418	1 443	1 469	1 592
Räntekänslighet*	2,3	2,3	2,4	2,4	2,6
Soliditet, %	49	48	47	46	43
Årsavgift bostäder, kr/kvm (exkl el)	644	634	634	634	634
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	159	209	158	176	155

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 945 300	8 570 024	45 853 015	1 676 099
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-1 111 266	2 787 365	-1 676 099
Årets resultat				463 806
	<b>3 945 300</b>	<b>7 458 758</b>	<b>48 640 380</b>	<b>463 806</b>

### Styrelsens kommentar

Föreningen visar ett positivt resultat på 464 tkr. Under året har föreningens fastighetslån amorterats med 1 159 tkr.

### Avgifter och hyror

Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder har under året uppgått till 644 kr/m<sup>2</sup>.

### Övrigt

Föreningen är momsregistrerad hos Skatteverket för moms på uthyrning av parkeringsplatser och för enhetsmätning av el.

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2021-05-06 via poströstning. 66 poströster har registrerats. Extrastämma planerad när restriktionerna upphört.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 16 protokollförda sammanträden.

### Årlig besiktning

Underhållsbesiktning utfördes enligt underhållsplanen den 31 maj 2021.

### Överlåtelser

Av föreningens bostadslägenheter har 45 st överlåtit under året. Föregående år överläts 38 st bostäder. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2021 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Det påbörjade energiprojektet hus 1-5 försenat pga olika problem. Utredning av ventilation och brandskydd fortgår.
- Vi kommer även att i fortsättningen köpa Grön el från EON vilket gör att vi fortsätter ha låg miljöbelastning.
- OVK har genomförts i hus 8 - 16.
- Byte av cykel- och förrådsdörrar har skett i hus 1 - 5. Även byte av lås till taggar.
- 16 laddstolpar har installerats.
- Lekplatser besiktigade och åtgärdade.
- Ny asfalt har lagts där behov funnits.

### Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2020	Vissa av våra övervakningskameror i garagen utbytta samt nya kameror installerade på utomhusparkeringen
2020	Byte av stam och radiatorventiler har skett i hus 10, 12, 14 och 16.
2020	Stamspolning har skett i samtliga hus.
2020	Byte av cykel- och förrådsdörrar har skett i hus 8 tom 16. Även byte av lås till taggar.
2019	LED-lampor har installerats i pållarna vid gårdarna för att få mindre miljöpåverkan.
2019	Brytskydd har installerats för entré portarna och garagedörrarna.
2019	Stam och radiatorventiler har bytts ut i hus 8, 9, 11, 13 samt 15.
2019	Större hissreparationer har utförts på flertal hissar för att omplacera kablage.
2019	Föreningens gym har renoverats, ytterligare ett rum har tillkommit och nya maskiner har köpts in.
2019	Dörrar till trapphus är brandskyddsanpassade.
2019	Byte av vissa äldre maskiner i gymmet.
2019	Utbyte av värmväxlare i hus 12.
2019	Balkongrenovering för hus 1-5, 9, 11, 13. Balkongrenoveringen är nu färdig.
2019	Gårdsbelysning har bytts ut till LED. All belysning kommer på sikt bytas ut till LED.
2019	Gårdsrenovering av kvarstående gårdar.
2019	Kameror installerade i entreportarna.
2018	Renovering av lokal i hus 13.
2018	Utbyte av värmväxlare i hus 9.

2018	Balkongrenovering.
2018	Belysningen i entréportarna samt trapphus utbytt till LED.
2017	Ny oljeavskiljare P2 garaget.
2017	Takrenoveringen är klar.
2017	Kameraövervakning i garagen.
2016	Ventilationen i fritidslokalen utbytt.
2015-16	Energioptimering etapp 1.
2015-17	Renovering av tvättstugor.
2015	Sopkasuner.
2015	Ytterbelysning, energilampor.
2015	Armatyr trapphus, energilampor.
2010	Byte fönster och balkongdörrar.
2004	Renovering av hissar.

### Seniorföreningen

Antal medlemmar vid utgången av 2021 var 74 st.

Seniorföreningen har haft 7 protokollförda styrelsemöten. Årsmötet ägde rum den 24 februari pga restriktionerna var mötet via formulär, stor svarsfrekvens. I november kunde dock 35-års festen äga rum. Flera möten och planerade programpunkter har pga restriktionerna fått ställas in. Vissa av programpunkterna har dock kunnat genomföras. Utomhusaktivitet såsom boulespel har kunnat genomföras. Seniorföreningen ser fram emot att fortsätta anordna trivselträffar/aktiviteter för sina medlemmar när Corona restriktionerna är över.

### Fritidskommittén

Fritidskommittén har under året haft 2 pubkvällar. Har också anordnat 2 grillkvällar och 1 surströmmingslunch. Dessa har för att begränsa antalet skett via mun mot mun metoden. Fritidskommittén ser fram emot att fortsätta med aktiviteter så fort läget tillåter.

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 820 tkr. Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna på hyror och lokaler med 2 % 2022. Höjning av hyra för p-platser planeras.

### Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

## Planerade underhåll och investeringar

### Planerade projekt 2022

- . Energi optimering fortgår.
- . Byte av LED- lampor fortgår.
- . Installation av flera laddstolpar för elbilar till p-platser.
- . Beslut till renovering/ombyggnad av bastu tas efter röstning när stämman kan äga rum.
- . Kåpor över spis till hus 8 - 16, fortgår.
- . El/motorvärmare i garage ska ses över.
- . Styrelselokalen ska renoveras.
- . Byte av undertak i entréerna.
- . Planeras för en föreningsapp.

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	48 640 380
Årets resultat	463 806
	<hr/> 49 104 186
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	49 104 186
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	2 030 696
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 800 001
	<hr/> 49 334 881
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	7 458 758
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-230 696
	<hr/> 7 228 062

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	29 053 489	28 181 766
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-21 278 859	-18 264 338
Planerat underhåll	4	-2 030 696	-2 986 266
Fastighetskatt		-876 652	-860 481
Avskrivningar	5	-3 932 753	-3 813 296
		<u>-28 118 960</u>	<u>-25 924 381</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>934 529</b>	<b>2 257 385</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 977	5 955
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-476 700	-587 241
		<u>-470 723</u>	<u>-581 286</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>463 806</b>	<b>1 676 099</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	106 695 705	106 777 140
Mark		4 805 403	4 805 403
Markanläggningar	9	3 338 422	3 589 920
Inventarier	10	64 455	80 569
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	260 830	3 315 334
		<u>115 164 815</u>	<u>118 568 366</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>115 164 815</u>	<u>118 568 366</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		107 520	26 855
Avräkningskonto HSB		6 599 380	4 062 820
Övriga fordringar	12	66 994	2 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 063 551	801 077
		<u>7 837 445</u>	<u>4 892 845</u>
<b>Kassa och bank</b>	14	935 958	906 748
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>8 773 403</u>	<u>5 799 593</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>123 938 218</u>	<u>124 367 959</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 945 300	3 945 300
Fond för yttre underhåll		7 458 758	8 570 024
		<u>11 404 058</u>	<u>12 515 324</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		48 640 380	45 853 015
Årets resultat		463 806	1 676 099
		<u>49 104 186</u>	<u>47 529 114</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>60 508 244</u>	<u>60 044 438</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	<u>36 277 442</u>	<u>38 800 000</u>
		36 277 442	38 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		19 995 600	18 632 169
Leverantörsskulder		2 330 061	2 379 531
Skatteskulder		63 597	47 427
Övriga kortfristiga skulder	16	828 334	865 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 934 940	3 599 363
		<u>27 152 532</u>	<u>25 523 521</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>123 938 218</u>	<u>124 367 959</u>

90.

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	463 806	1 676 099
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 932 753	3 813 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 396 559	5 489 395
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-408 038	27 146
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	265 580	-249 269
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 254 101</b>	<b>5 267 272</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-529 203	-5 274 709
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-529 203</b>	<b>-5 274 709</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga skulder	-1 159 127	-1 022 120
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 159 127</b>	<b>-1 022 120</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 565 771</b>	<b>-1 029 557</b>
Likvida medel vid årets början	4 969 567	5 999 125
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 535 338</b>	<b>4 969 568</b>
<b>Likvida medel</b>		
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	6 599 380	4 062 820
Kassa och bank	935 958	906 748
	<b>7 535 338</b>	<b>4 969 568</b>

S.D.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Komponentavskrivning	1,91	2093
Ombyggnader	Linjär	6,67	2030
Ombyggnad, tak	Linjär	2,5	2056
Värme- och ventilation	Linjär	2,5	2055-2059
Markanläggningar	Linjär	4,37	2028-2030
Tvättstugor, renovering	Linjär	6,67	2030
Övervakningskameror	Linjär	10	2025
Balkongrenovering	Linjär	5	2037
Byte termostater	Linjär	3,33	2049-2050

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställs. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 15 802 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	189 200	186 000
Mötesarvode	128 000	121 500
Arvode föreningsvald revisor	10 000	10 000
Övriga arvoden och ersättningar	26 500	30 000
Utbildning och konferenser	35 860	-
Sociala kostnader	52 020	67 202
	<b>441 580</b>	<b>414 702</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	24 957 381	24 591 876
Hysesintäkter lokaler	530 495	524 674
Hysesintäkter garage och p-platser	1 799 529	1 730 808
Försäkringsersättning	425 049	90 265
Intäkter el	1 045 175	1 030 842
Övriga intäkter	295 860	213 301
	<b>29 053 489</b>	<b>28 181 766</b>

### Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	2 677 620	2 710 321
Löpande underhåll	2 682 223	1 833 930
El	3 797 005	2 351 996
Uppvärmning	3 871 608	3 364 105
Vatten	1 414 524	1 417 739
Sophämtning	494 595	708 621
Fastighetsförsäkring	574 724	522 476
Städning	1 150 566	1 124 368
Förvaltningskostnader	1 948 100	1 807 354
Extern revision	26 375	24 375
Personalkostnader	441 580	414 702
Kabel-TV	194 363	194 277
Bredband	559 675	583 639
Vinterskötsel	175 731	40 423
Övrig drift	1 270 170	1 166 012
	<b>21 278 859</b>	<b>18 264 338</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, lås	467 673	1 142 045
Utfört underhåll installationer, bl a stamspolning	650 034	744 538
Utfört underhåll huskropp utvändigt, cykel- och förrådsdörrar	668 501	942 046
Utfört underhåll mark	-	157 637
Utfört underhåll garage och parkering	244 488	-
	<b>2 030 696</b>	<b>2 986 266</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	3 665 141	3 545 685
Inventarier	16 114	16 114
Markanläggningar	251 498	251 497
	<b>3 932 753</b>	<b>3 813 296</b>

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	2 724	2 558
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 654	2 549
Övriga ränteintäkter	599	848
	<b>5 977</b>	<b>5 955</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	475 881	587 171
Övriga räntekostnader	819	70
	<b>476 700</b>	<b>587 241</b>

### Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	165 566 474	158 116 978
-Årets anskaffningar	3 583 707	7 449 496
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>169 150 181</b>	<b>165 566 474</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-58 789 334	-55 243 649
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 665 142	-3 545 685
	<b>-62 454 476</b>	<b>-58 789 334</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>106 695 705</b>	<b>106 777 140</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	341 000 000	341 000 000
Byggnader - lokaler	8 600 000	8 600 000
	<b>349 600 000</b>	<b>349 600 000</b>
Mark - bostäder	127 000 000	127 000 000
Mark - lokaler	425 000	425 000
	<b>127 425 000</b>	<b>127 425 000</b>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>477 025 000</b>	<b>477 025 000</b>

### Not 9 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 529 704	5 529 704
	<u>5 529 704</u>	<u>5 529 704</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 939 784	-1 688 287
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-251 498	-251 497
	<u>-2 191 282</u>	<u>-1 939 784</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 338 422</b>	<b>3 589 920</b>

### Not 10 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
-Vid årets början	161 138	161 138
	<u>161 138</u>	<u>161 138</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-80 569	-64 455
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-16 114	-16 114
	<u>-96 683</u>	<u>-80 569</u>
	<b>64 455</b>	<b>80 569</b>

### Not 11 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	3 315 334	5 490 121
Årets anskaffningar	529 203	5 274 709
Avslut till investering	-3 583 707	-7 449 496
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>260 830</b>	<b>3 315 334</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	66 994	2 093
	<u>66 994</u>	<u>2 093</u>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	186 062	190 927
Fastighetsförsäkring	597 713	574 724
Övrigt	279 776	35 426
	<u>1 063 551</u>	<u>801 077</u>

### Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	935 457	906 247
Swedbank	501	501
	<u>935 958</u>	<u>906 748</u>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	53426	1,36		-	4 894 000
Stadshypotek	341211	0,7	rörligt	4 049 700	4 125 300
Stadshypotek	277606	0,92	2025-06-01	19 400 000	19 800 000
Stadshypotek	282138	0,71	2022-06-01	19 400 000	19 800 000
Stadshypotek	287346	0,75		-	8 812 869
Swedbank	2954006413	0,46	2023-09-25	13 423 342	-
				<u>56 273 042</u>	<u>57 432 169</u>
Nästa års beräknade amortering				-995 600	-1 222 536
Nästa års omförhandling				<u>-19 000 000</u>	<u>-17 409 633</u>
<b>Kortfristig del</b>				<b>-19 995 600</b>	<b>-18 632 169</b>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>36 277 442</b>	<b>38 800 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				51 295 042	51 319 489

### Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	91 562 300	91 394 300
Varav obelånade	<u>-3 140 000</u>	<u>-3 140 000</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	88 422 300	88 254 300

### Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt	47 850	43 606
Inre fond	722 234	762 175
Övriga kortfristiga skulder	<u>58 250</u>	<u>59 250</u>
	<b>828 334</b>	<b>865 031</b>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	2 398 568	2 346 624
Upplupna räntekostnader	32 850	30 689
Upplupen el	796 657	300 666
Upplupen värme	615 722	411 335
Upplupen sophämtning	15 000	58 549
Upplupen faktura HSB Värmland konsultation värme	-	427 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>76 143</u>	<u>24 000</u>
	<b>3 934 940</b>	<b>3 599 363</b>



Upplands Väsby 2022-02-24

  
Maritha Carlsson

  
Ulf Nylander

  
Vivianne Kock

  
Kerstin Agnäs

  
Bengt Larsson

  
Lars Johansson

  
Niklas Svensson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-03-15

  
Roland Ekelund  
Av stämman vald revisor

  
Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Smedby, org.nr 714800-2475

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Smedby för år 2021.

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 2021 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

90

## 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 Smedby för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Upplands Väsby den 15/3 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Roland Ekelund

Av föreningen vald revisor



# Verksamhetsberättelse för 2021

Verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2021  
för HSB Brf Smedbys Seniorklubb i Upplands Väsby

Under 2021 har styrelsen bestått av Bo Lindman (ordförande), Kent Aronsson (sekreterare), Birgit Tenbring (kassör), Marianne Laestander (vice ordförande) och Marianne Larsson (ledamot). Ersättare har Kerstin Nilsson varit.

Styrelsen har under första halvåret träffats ganska glest på grund av coronapandemin. Under hösten har mötena blivit mer regelbundna. Under verksamhetsåret 2021 har vi haft 7 protokollförda styrelsemöten.

Seniorklubben startade 1986, och under verksamhetsåret har föreningen funnits i 35 år. Vi har under detta speciella verksamhetsår haft för avsikt att försätta med alla de aktiviteter vi tidigare lyckats få igång. Restriktionerna har dock gjort att våra aktiviteter mest kunnat äga rum under hösten.

Medlemsantalet har under året minskat med två personer. Några personer har slutat, några har avlidit och några personer har blivit nya medlemmar. Nu vid utgången av år 2021 har Seniorklubben 74 medlemmar.

Under våren och under hösten hade vi planerat att en gång månaden ordna trivselträffar med intressanta programpunkter. Vid dessa träffar brukar vi servera kaffe med bröd. Sammankomsterna är också bra tillfällen till trivsamma kontakter. Den allvarliga coronapandemin medförde att vi inte kunde samlas till träffar i vår klubblokal under hela våren. Luciafirandet i december fick även ställas in, då det införts nya restriktioner.

Årsmötet detta år fick genomföras via formulär, som delades ut till alla medlemmar. Ovanligt många lämnade in formuläret med sina svar, och de räknades som närvarande. Onsdagen den 24 februari 2021 var den formella dagen för årsmötet. Det genomfördes med en mindre grupp från styrelsen, rösträknare och valberedning.

I slutet av maj hade vi tänkt att ha en "Bingopromenad". Aktiviteten regnade bort, och den fick skjutas upp en vecka. Den 2 juni 2021 kunde vi genomföra denna omtyckta aktivitet i övre delen av vårt område och vid grillplatsen.

Den grupp som regelbundet brukar samlas för kortspel har under året träffats sporadiskt på måndagsförmiddagar. Pandemin och antalet kortspelare har påverkat träffarna i klubblokalen.

Boule har gått att genomföra med avstånd trots den allvarliga epidemin. Under den varma årstiden har vi arrangerat boulespel en gång per vecka. Från maj till oktober har alla boende på Stallgatan varit välkomna att delta. Som regel har 6 – 8 personer träffats på tisdagarna kl 11 och spelat boule på boulebanan i vårt bostadsområde.

I september månad arrangerade vi en ny träff utomhus. Då blev det en "Tipspromenad" inom vårt bostadsområde. Deltagarna fick också ett bra tillfälle att träffas (med behörigt avstånd). Träffen var väldigt uppskattad.

Bo Lindman    Birgit Tenbring    Kent Aronsson    Marianne Laestander



På fredagarna kl 10 – 12 brukar den skapande gruppen ha sin verksamhet. De personer som vill har då kunnat prova på olika slags tekniker av textilarbeten, måleri och luffarslöjd. Denna trivsamma aktivitet kunde vi börja med först i september, och den fortsatte till i december månad.

Den 17 november arrangerade vi föreningens ”35-årsjubileumsfest” i Festlokalen. Medlemmarna fick personliga inbjudningar i sina brevlådor. Till festen hade vi beställt fina och goda mackor. Bo Lindman berättade om hur Seniorklubben bildades och lite från de första åren. Adele Li Puma med ackompanjetör underhöll oss med sånger och musik. Hela arrangemanget blev väldigt uppskattat av festdeltagarna.

Våra filmträffar har blivit mycket omtyckta av medlemmarna. Under dessa träffar brukar vi oftast visa svenska filmer. I slutet av november månad 2021 hade vi en filmträff och visade då ”Att göra en pudel”.

Seniorklubbens ekonomi är god. Av föreningens ekonomiska redovisning för 2021 framgår det att vi avslutar året med en liten vinst. Våra tillgångar behövs för föreningens fortsatta verksamhet, förbättringar och ny utrustning.

Seniorklubben vill framföra ett hjärtligt tack till Brf Smedby för all hjälp med kopiering och för lokalen vi har till vårt förfogande.

Under året har vi åter ansökt om medel inom Upplands Väsby kommun. Vi vill framföra ett varmt tack till Adolf Stafs fond för det generösa och välbehövliga anslaget vi fick i somras.

Seniorklubben har nu funnits i mer än 35 år. Inom vårt bostadsområde på Stallgatan anordnar vi trivselskapande verksamheter, där det finns goda möjligheter att knyta kontakter. Vi hoppas att den allvarliga coronapandemin skall ta slut under våren 2022. För våra medlemmar vill vi även i fortsättningen anordna intressanta och trevliga träffar, bussresor och andra aktiviteter. Vi vill naturligtvis fortsätta med och vidareutveckla de olika aktiviteterna vi har.

Upplands Väsby 2022-01-04

*Bo Lindman*  
Ordförande

*Kent Aronsson*  
Sekreterare

*Marie-Louise Larsson*  
Ledamot

*Marianne Larsson*  
Vice ordförande

*Beigit Tenbrugg*  
Ledamot