

Årsredovisning för

HSB Brf Smedby i Upplands Väsby

714800-2475

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Smedby i Upplands Väsby, 714800-2475, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 m². 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.

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 är vår förvaltare i år. 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 13-18.30 samt sista lördagen i varje månad kl 9-12. Där kan du hyra p-plats, däckförråd, mc-burar, bil-burar samt vanliga förråd, boka bastutid och tillträde till träningslokalen.
- Mail till kontoret brfsmmedby@ownit.nu. Mail till styrelsen direkt styrelsen@brfsmmedby.se.
- Felanmälan ska göras till HSB Järfälla telefon 010-4425000 eller på HSB portalen.
- Fastighetsskötarna har kontor på Stallgatan 1. Telefonid tisdag och torsdag 07.00 -07.30.
- Fastigheterna är anslutna till ComHem 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 andrahandsuthyrning tar föreningen ut en avgift på 10% av prisbasbelopp dvs 4 650 kr per år

gn.

- för administration.
- Du kan byta och låna böcker på kontoret Stalgatan 15.
- Brandskyddstillsyn sker 4 gånger per år i området. Håll rent i trapphus och gångar!
- Tillgång till matavfallssortering finns. Påsar till dessa finns att hämta i varje hus i barnvagnsrummen.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Maritha Carlsson

Ulf Nylander

Martin Wadman

Anna Löwing

Bengt Larsson

Lars Johansson

Niklas Svensson

Ordförande

Vice ordförande, ekonomiansvarig

Sekreterare

Informationsansvarig

Miljö- och fastighetsansvarig

Brandskyddsansvarig

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Magnus Andersson

Andreas Hellström, avgångt dec 2019

Viviann Kock

Informations- och webbansvarig

Brandskyddsansvarig

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Maritha Carlsson, Bengt Larsson och Lars Johansson samt bland suppleanterna Magnus Andersson, Andreas Hellström och Viviann Kock.

Firmatecknare

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

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 674 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, Kerstin Agnäs 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	Ordinarie
Ulf Nylander	Ordinarie
Martin Wadman	Ordinarie
Bengt Larsson	Suppleant
Magnus Andersson	Suppleant

Fritidskommittén

En ny fritidskommitté har bildats bestående av följande medlemmar.

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

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	28 699	28 095	27 933	27 835	27 413
Årets resultat, tkr	1 646	2 581	2 054	5 250	5 775
Fond för yttre underhåll, tkr	8 270	8 336	11 525	10 979	11 024
Belåning, kr/kvm totalyta	1 443	1 469	1 592	1 613	1 637
Räntekänslighet*	2,4	2,4	2,6	2,7	2,8
Soliditet, %	47	46	43	42	39
Årsavgift bostäder, kr/kvm	634	634	634	628	616
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	158	176	155	226	240

*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	3 945 301	8 336 378	41 858 802	2 581 421
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-66 262	2 647 682	-2 581 421
Årets resultat				1 646 438
	3 945 301	8 270 116	44 506 484	1 646 438

Styrelsens kommentar

Föreningen visar ett positivt resultat på 1 646 tkr. Under året har föreningens fastighetslån amorterats med 1 049 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 634 kr/m².

Övrigt

Föreningen är momsregistrerad hos Skatteverket eftersom föreningen är tvingad att betala moms på externa parkeringsavgifter.

90.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2019-04-24 på stämman deltog 70 st. röstberättigade medlemmar och 4 st. fullmakter.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 14 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens bostadslägenheter har 25 st överlåtits under året. Föregående år överläts 49 st bostäder. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2019 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Det påbörjade energiprojektet hus 1-5 (etapp 1) är i det närmaste klart, OVK återstår. Efterbesiktning saknas.
- Vi kommer även att i fortsättningen köpa vattenkraft från EON vilket gör att vi fortsätter att ha låg miljöbelastning.
- Plantering av växter har skett på gårdarna vid hus 9, 11, 13 och 15.
- LED-lampor har installerats i pållarna vid gårdarna för en mindre miljöpåverkan.
- Brytskydd har installerats för entréporterna samt garagedörrarna.
- Stam och radiatorventiler har börjat bytas ut i hus 8, 9, 11, 13 och 15.
- Större hissreparation utförs på flertal hissar i föreningen för att omplacera kablage.
- Föreningens gym har renoverats och nya maskiner har köpts in, samtidigt har ett till rum dedikerats till gym. Nu uppgår gymrummen totalt till 2.
- Dörrar till trapphus är brandskyddsanpassade..

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2019	Byte av vissa äldre maskiner i gymmet.
2019	Utbyte av värmepåsar 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 entreporterna.
2018	Renovering av lokal i hus 13
2018	Utbyte av värmepåsar i hus 9.
2018	Balkongrenovering
2018	Belysningen i entréporterna 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.

Seniorklubben

Seniorklubben

Seniorföreningen har haft 10 protokollförda styrelsemöten och 8 medlemsmöten. Antalet medlemmar har ökat från 79 till 80.

Fritidskommittén

Fritidskommittén har under året haft 7 pubkvällar och en grillkväll. Pubkvällarna har varit välbesökta med ca 50 personer per tillfälle och planeras att fortsättas under år 2020.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 3 900 tkr. Enligt styrelsens beslut sker ingen höjning av årsavgifterna 2020.

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 2020

- OVK besiktning hus 8-16.
- Energi optimering fortgår.
- Stamspolning för samtliga hus.
- Eventuellt byte av ballofixer.
- Byte av cykel- och förrådsdörrar påbörjas, dessa dörrar kommer öppnas med tag.
- Eventuell installation av laddstolpar för elbilar till p-platser.
- Byte till LED-lampor för entré-dörrarna.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	44 506 484
Årets resultat	<u>1 646 438</u>
	46 152 922
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	46 152 922
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 159 092
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 459 001</u>
Balanserat resultat efter disposition	45 853 013
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	8 270 116
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>299 908</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	8 570 024

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

RD.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	28 699 256	28 094 732
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-20 746 636	-19 487 647
Planerat underhåll	4	-1 159 092	-966 262
Fastighetsskatt		-832 454	-783 893
Avskrivningar	5	-3 592 752	-3 592 752
		<u>-26 330 934</u>	<u>-24 830 554</u>
Rörelseresultat		2 368 322	3 264 178
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 047	6 747
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-727 931	-689 504
		<u>-721 884</u>	<u>-682 757</u>
Årets resultat		1 646 438	2 581 421

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	102 873 328	106 197 870
Mark		4 805 403	4 805 403
Markanläggningar	9	3 841 417	4 092 915
Inventarier	10	96 683	112 796
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	5 490 121	2 022 179
		<u>117 106 952</u>	<u>117 231 163</u>
Summa anläggningstillgångar		117 106 952	117 231 163
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 229	17 026
Avräkningskonto HSB		5 149 450	5 156 413
Övriga fordringar	12	2 093	57 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	845 850	565 491
		<u>6 006 622</u>	<u>5 796 637</u>
Kassa och bank	14	849 675	745 168
Summa omsättningstillgångar		6 856 297	6 541 805
SUMMA TILLGÅNGAR		123 963 249	123 772 968

SP.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 945 300	3 945 301
Fond för yttre underhåll		8 270 116	8 336 378
		<u>12 215 416</u>	<u>12 281 679</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		44 506 484	41 858 802
Årets resultat		1 646 438	2 581 421
		<u>46 152 922</u>	<u>44 440 223</u>
Summa eget kapital		<u>58 368 338</u>	<u>56 721 902</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	57 486 521	58 535 667
		<u>57 486 521</u>	<u>58 535 667</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	967 768	967 768
Leverantörsskulder		2 783 401	2 731 147
Skatteskulder		19 399	-
Övriga kortfristiga skulder	17	933 795	948 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 404 027	3 867 858
		<u>8 108 390</u>	<u>8 515 399</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>123 963 249</u>	<u>123 772 968</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 646 438	2 581 421
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	<u>3 592 752</u>	<u>3 592 752</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 239 190	6 174 173
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-216 950	99 749
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-407 010</u>	<u>1 200 088</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 615 230	7 474 010
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	<u>-3 468 541</u>	<u>-5 470 633</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 468 541	-5 470 633
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	<u>-1 049 146</u>	<u>-4 975 457</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 049 146	-4 975 457
Årets kassaflöde	97 543	-2 972 080
Likvida medel vid årets början	<u>5 901 582</u>	<u>8 873 662</u>
Likvida medel vid årets slut	5 999 125	5 901 582
Likvida medel		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	5 149 450	5 156 413
Kassa och bank	<u>849 675</u>	<u>745 169</u>
	5 999 125	5 901 582

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.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,91	2093
Ombyggnader	Linjär	6,67	2030
Ombyggnad, tak	Linjär	2,5	2056
Värme- och ventilation	Linjär	2,5	2055
Markanläggningar	Linjär	4,37	2028-2030
Tvättstugor, renovering	Linjär	6,67	2030
Övervakningskameror	Linjär	10	2025
Balkongrenovering	Linjär	5	2037

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. 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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 11 328 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

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 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 15 802 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	182 000	179 200
Mötesarvode	99 300	89 400
Arvode föreningsvald revisor	10 000	10 000
Övriga arvoden och ersättningar	27 000	9 000
Utbildning och konferenser	32 500	15 000
Sociala kostnader	73 945	63 624
	424 745	366 224

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	24 587 061	24 588 155
Hysesintäkter lokaler	514 274	526 409
Hysesintäkter garage och p-platser	1 731 104	1 644 467
Försäkringsersättning	521 098	-
Intäkter el	1 244 862	1 260 828
Övriga intäkter	100 857	74 873
	28 699 256	28 094 732

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	2 643 165	2 757 942
Löpande underhåll	2 821 326	2 490 616
El	3 317 442	3 485 473
Uppvärmning	3 818 690	3 859 976
Vatten	1 360 104	1 320 748
Sophämtning	584 368	465 152
Fastighetsförsäkring	488 295	452 125
Städning	1 093 618	1 066 220
Förvaltningskostnader	2 062 496	1 651 549
Extern revision	23 350	25 375
Personalkostnader	424 745	366 224
Kabel-TV	194 987	193 537
Bredband	205 483	72 933
Vinterskötsel	177 071	60 738
Övrig drift	1 531 496	1 219 039
	20 746 636	19 487 647

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll bostäder	54 313	
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	97 965	268 663
Utfört underhåll installationer	660 689	624 264
Utfört underhåll huskropp utvändigt	144 866	
Utfört underhåll mark	201 259	73 335
	1 159 092	966 262

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	3 325 141	3 325 141
Inventarier	16 114	16 114
Markanläggningar	251 497	251 497
	3 592 752	3 592 752

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	-	77
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 621	5 446
Övriga ränteintäkter	2 426	1 224
	6 047	6 747

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	727 200	689 124
Övriga räntekostnader	731	380
	727 931	689 504

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	158 116 977	150 683 734
-Årets anskaffningar	-	7 432 643
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	158 116 977	158 116 377
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-51 918 509	-48 593 366
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 325 140	-3 325 141
	-55 243 649	-51 918 507
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	102 873 328	106 197 870
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	341 000 000	281 000 000
Byggnader - lokaler	8 600 000	6 000 000
	349 600 000	287 000 000
Mark - bostäder	127 000 000	99 000 000
Mark - lokaler	425 000	325 000
	127 425 000	99 325 000
Summa taxeringsvärde	477 025 000	386 325 000

Not 9 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 529 704	3 950 954
-Nyanskaffningar	-	1 578 750
	<u>5 529 704</u>	<u>5 529 704</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 436 789	-1 185 293
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-251 498	-251 496
	<u>-1 688 287</u>	<u>-1 436 789</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 841 417	4 092 915

Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
-Vid årets början	<u>161 138</u>	<u>161 138</u>
	161 138	161 138
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-48 342	-32 228
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-16 113	-16 114
	<u>-64 455</u>	<u>-48 342</u>
	96 683	112 796

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	2 022 179	5 562 939
Årets anskaffningar	3 467 942	3 891 883
Överfört till ombyggnad balkongrenovering		-7 432 643
Redovisat värde vid årets slut	5 490 121	2 022 179

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 093	2 093
Övriga kortfristiga fordringar	-	55 614
	<u>2 093</u>	<u>57 707</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	199 013	48 531
Fastighetsförsäkring	522 476	488 295
Övrigt	124 361	28 665
	<u>845 850</u>	<u>565 491</u>

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	-	20
SBAB	849 174	127 648
Swedbank	501	617 500
	<u>849 675</u>	<u>745 168</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv. datum	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	22560743	rörligt	2020-03-30	9 492 472	9 540 818
Stadshypotek	53426		2021-09-30	5 044 000	5 194 000
Stadshypotek	734155	rörligt	2020-01-03	6 386 896	6 486 896
Stadshypotek	774831	rörligt	2020-03-04	5 518 750	5 518 750
Stadshypotek	71428		2021-01-30	4 200 900	4 276 500
Stadshypotek	841704	rörligt	2020-02-06	6 658 980	6 899 100
Stadshypotek	235363	rörligt	2020-03-30	6 080 128	6 430 128
Swedbank	2658779067	rörligt	2020-03-28	3 743 520	3 828 600
Swedbank	2857696872		2020-05-25	11 328 643	11 328 643
				<u>58 454 289</u>	<u>59 503 435</u>
Nästa års beräknade amortering				-967 768	-967 768
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				57 486 521	58 535 667
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				53 615 449	54 664 595

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	91 394 300	91 394 300
Varav obelånade	<u>-3 140 000</u>	<u>-3 140 000</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	88 254 300	88 254 300

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	967 768	967 768
	967 768	967 768

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	44 662	6 887
Inre fond	827 383	871 884
Övriga kortfristiga skulder	<u>61 750</u>	<u>69 855</u>
	933 795	948 626

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	2 306 429	2 244 131
Upplupna räntekostnader	61 560	68 588
Upplupen el	328 228	381 552
Upplupen vatten	83 868	-
Upplupen värme	512 665	612 628
Upplupen sophämtning	24 537	25 000
Upplupen faktura HSB Värmland konsultation värme	-	123 313
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>86 740</u>	<u>412 646</u>
	3 404 027	3 867 858

Upplands Väsby 2020-02-25



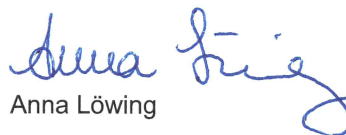
Maritha Carlsson



Ulf Nylander



Martin Wadman



Anna Löwing



Bengt Larsson



Lars Johansson



Niklas Svensson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-19



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 2019.

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 2019 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 revisions sed i Sverige. Revisoremas 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 revisors sed 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

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 2019 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 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.

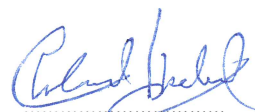
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse 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 19/3 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Roland Ekelund

Av föreningen vald revisor



Verksamhetsberättelse för 2019

Verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2019
för HSB Brf Smedbys Seniorklubb i Upplands Väsby

Under 2019 har styrelsen bestått av Bo Lindman (ordförande), Margareta Göthe (sekreterare), Monica Carlstedt (kassör), Marianne Laestander (vice ordförande) och Marianne Larsson (ledamot). Ersättaren i styrelsen Kent Aronsson har under Margareta Göthes sjukdom ingått i styrelsen och varit sekreterare.

Styrelsen har träffats regelbundet. Under verksamhetsåret 2019 har vi haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Seniorklubben startade 1986 och vi har under verksamhetsåret fortsatt med alla de aktiviteter vi tidigare lyckats få igång.

Medlemsantalet har under året haft en nettoökning med en person. Några personer har slutat och några personer har blivit nya medlemmar. Nu vid utgången av år 2019 har Seniorklubben 80 medlemmar.

Under våren och under hösten har vi en gång månaden ordnat trivselträffar med intressanta programpunkter. Seniorklubben har under året haft 8 trivselträffar, och då är årsmötet medräknat. Vid våra träffar serverar vi kaffe med bröd. Sammankomsterna är också bra tillfällen till trivsamma kontakter.

Årets första trivselträff skedde i januari 2019. Då visade Lasse Swahn en mängd trolleritricks för oss. I februari månad hade vi föreningens årsmöte. Vid trivselträffen i mars kom Margareta Hamark och berättade för oss om "Äldre frågor i Upplands Väsby". Onsdagen den 24 april 2019 anordnade vi en "Vårfest" i festlokalen på Stallgatan 1. Under den festen hade Roland Ekelund en musikalisk frågesport med "Skivor till kaffet".

Vid höstens första trivselträff i september var våra egna medlemmar huvudpersoner. Rubriken för mötet var "Berätta vem du är". Fem av våra medlemmar lottades fram och berättade om sig själva och stora delar av sitt liv. Under oktober månads trivselträff hade vi åter igen "Allsång". Ann-Marie Almström sjöng och spelade för oss och ledde allsången. I november hade vår träff temat "Bildvisning och lotteri". Bo Lindman hade plockat fram en stor mängd bilder från vår innehållsrika verksamhet och visade dem. Därefter hade vi ett lotteri med många priser. Inför december månads trivselträff hade Marianne Larsson även i år kontaktat förskolan "Solkatten". Vid 14-tiden den 11 december kom en grupp med femåringar till oss och sjöng luciavisor på ett mycket bra sätt.

Seniorklubben anordnade en bussresa till Örbyhus slott tisdagen den 21 maj 2019. Vi började med att fika i Golfrestaurangen vid Örbyhus. Därefter fick vi i två grupper uppskattade guidningar av stallet och slottet. Lunchen intog vi på Golfrestaurangen. Färden fortsatte sedan till Gimo och där besökte vi Knutmassomuseet. I "Kvarnen" tittade vi runt och fikade innan hemfärden till Upplands Väsby.

Be
LA



Inom föreningen finns det en grupp som regelbundet sysslar med kortspel och trivsamt samvaro. De träffas som regel i klubblokalen på måndagsförmiddagar.

Under den varma årstiden har vi som flera år tidigare arrangerat boulespel en gång per vecka. Från maj till oktober har alla boende på Stallgatan varit välkomna att delta. Som regel har 6-9 personer träffats och spelat på tisdagarna kl 11 vid på boulebanan i vårt bostadsområde.

På fredagarna under året har den skapande gruppen fortsatt sin verksamhet. De personer som vill har då kunnat prova på olika slags tekniker av textilarbeten, måleri och luffarslörd.

Våra filmträffar har blivit uppskattade av medlemmarna. Under dessa visar vi mestadels svenska filmer. I början av februari månad 2019 hade vi en filmträff. Filmträffen i början av mars fick ställas in på grund av att gas läckte ut från ett gammalt kylskåp i trinetten. I slutet av hösten visade vi också film vid två tillfällen. I slutet av året har vi förbättrat möjligheterna till bildvisning och filmvisning med inköp av en större filmduk och bättre ljudutrustning.

Under "Väsby Konstrunda" den 4-5 maj 2019 anordnades i Klubblokalen även i år en konstutställning med titeln "Annorlunda luffarslörd".


Seniorklubbens ekonomi är god. Av föreningens ekonomiska redovisning för 2019 framgår det att vi avslutar året med ett överskott. Tillgångarna behövs för den fortsatta verksamheten, förbättringar och viss ny utrustning.


Seniorklubben vill framföra ett hjärtligt tack till Brf Smedby för det anslag på 18 000 kr vi fått, 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 anslaget vi fick i somras.

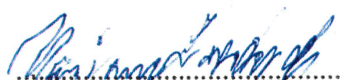
Seniorklubben har nu funnits i mer än 30 år. Vi ordnar inom vårt bostadsområde på Stallgatan trivselskapande verksamhet då det finns möjligheter att knyta kontakter. För våra medlemmar vill vi även i fortsättningen anordna intressanta och trevliga träffar, bussresor och andra aktiviteter. Vi vill naturligtvis fortsätta med och vidareutveckla de olika aktiviteterna vi har.

Upplands Väsby 2020-01-07


Ordförande


tf Sekreterare


Kassör


Vice ordförande


Ledamot