

Årsredovisning för

HSB Brf Smedby i Upplands Väsby

714800-2475

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Smedby i Upplands Väsby, 714800-2475, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 13-17.30 samt sista lördagen i varje månad kl 9-12. Där kan du hyra p-plats, däckförråd, mc-burar, bil-burar samt vanliga förråd, boka bastutid och 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 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 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.
- Du kan byta och låna böcker på kontoret Stallgatan 15.
- Brandskyddstillsyn sker 4 gånger per år i området. Håll rent i trapphus och gångar!
- Tillgång till matavfallssortering finns. Papperspåsar till dessa finns att hämta i varje hus i barnvagnsrummen. Om plastpåse används debiteras föreningen 2 000 kr extra i felsorteringsavgift.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Maritha Carlsson

Ulf Nylander

Martin Wadman

Anna Löwing

Bengt Larsson

Lars Johansson

Niklas Svensson

Ordförande

Vice ordförande, ekonomiansvarig

Sekreterare tom 200630, flyttat

Informationsansvarig tom 201026, avgått

Miljö- och fastighetsansvarig

Brandskyddsansvarig

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Magnus Andersson

Viviann Kock

Kerstin Agnäs

Informations- och webbansvarig

Sekreterare fr o m 200701

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Bengt Larsson och Ulf Nylander samt bland suppleanterna Magnus Andersson, Kerstin Agnäs och Viviann Kock vilken gått in som sekreterare efter stämman.

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	Ordinarie
Ulf Nylander	Ordinarie
Lars Johansson	Ordinarie
Anna Löwing	Suppleant
Kerstin Agnäs	Suppleant

Fritidskommittén

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

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	28 182	28 699	28 095	27 933	27 835
Årets resultat, tkr	1 676	1 646	2 581	2 054	5 250
Fond för yttre underhåll, tkr	8 570	8 270	8 336	11 525	10 979
Belåning, kr/kvm totalyta	1 418	1 443	1 469	1 592	1 613
Räntekänslighet*	2,3	2,4	2,4	2,6	2,7
Soliditet, %	48	47	46	43	42
Årsavgift bostäder, kr/kvm (exkl el)	634	634	634	634	628
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	209	158	176	155	226

*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	8 270 116	44 506 484	1 646 438
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		299 908	1 346 530	-1 646 438
Årets resultat				1 676 099
	3 945 300	8 570 024	45 853 014	1 676 099

Styrelsens kommentar

Föreningen visar ett positivt resultat på 1 676 tkr. Under året har föreningens fastighetslån amorterats med 1 022 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 för moms på uthyrning av parkeringsplatser och för enhetsmätning av el.

AD.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2020-06-30 via poströstning. 58 poströster har registrerats.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 14 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Underhållsbesiktning utfördes enligt underhållsplanen den 12 maj 2020.

Överlåtelser

Av föreningens bostadslägenheter har 38 st överlåtit under året. Föregående år överläts 25 st bostäder. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2020 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Det påbörjade energiprojektet hus 1-5 försenat pga olika problem.
- Vi kommer även att i fortsättningen köpa Grön el från EON vilket gör att vi fortsätter ha låg miljöbelastning.
- Vissa av våra övervakningskameror i garagen utbyta samt nya kameror installerade på utomhusparkeringen.
- Byte av stam och radiatorventiler har skett i hus 10, 12, 14 och 16.
- Stampsplning skett i samtliga hus.
- Byte av cykel- och förrädsdörrar har skett i hus 8 tom 16. Även byte av lås till taggar.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
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 värmepump 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 värmepump 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

Seniorföreningen har haft 7 protokollförda styrelsemöten och 1 medlemsmöte/årsmöte. Antal medlemmar vid utgången av 2020 var 76 st. På grund av rådande restriktioner har medlemsmötena fått ställas in. Utomhusaktivitet såsom boulespel har dock kunnat genomföras. Seniorföreningen ser fram emot att fortsätta anordna trivselträffar för sina medlemmar när Corona restriktionerna är över.

Fritidskommittén

Fritidskommittén har under året haft 2 pubkvällar med ca 45 - 50 deltagare. Det har också anordnats grillkvällar, midsommarfirande och surströmmingslunch. Detta 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 960 tkr. Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna på hyror och lokaler med 1,5 % 2021.

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 2021

- OVK besiktning hus 8-16.
- Energi optimering fortgår.
- Byte av LED- lampor fortgår.
- Byte av cykel- och förrådsdörrar fortsätter för hus 1 - 5, dessa dörrar kommer öppnas med tag.
- Installation av laddstolpar för elbilar till p-platser.
- Beslut till renovering/ombyggnad av bastu tas efter röstning vid kommande stämma.
- Forceringskåpor över spis till hus 8 - 16, för de som önskar.
- Digital hantering av kösystem till garage och förråd vilket kommer att handhas av HSB. I samband med det kommer nya avtal att skrivas.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	45 853 015
Årets resultat	<u>1 676 099</u>
	47 529 114
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	47 529 113
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	2 986 266
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 875 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	48 640 379
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	8 570 024
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-1 111 266</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	7 458 758

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	28 181 766	28 699 256
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-18 264 338	-20 746 636
Planerat underhåll	4	-2 986 266	-1 159 092
Fastighetskatt		-860 481	-832 454
Avskrivningar	5	-3 813 296	-3 592 752
		<u>-25 924 381</u>	<u>-26 330 934</u>
Rörelseresultat		2 257 385	2 368 322
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 955	6 047
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-587 241	-727 931
		<u>-581 286</u>	<u>-721 884</u>
Årets resultat		1 676 099	1 646 438

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	106 777 140	102 873 328
Mark		4 805 403	4 805 403
Markanläggningar	9	3 589 920	3 841 417
Inventarier	10	80 569	96 683
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	3 315 334	5 490 121
		<u>118 568 366</u>	<u>117 106 952</u>
Summa anläggningstillgångar		118 568 366	117 106 952
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		26 855	9 229
Avräkningskonto HSB		4 062 820	5 149 450
Övriga fordringar	12	2 093	2 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	801 077	845 850
		<u>4 892 845</u>	<u>6 006 622</u>
Kassa och bank	14	906 748	849 675
Summa omsättningstillgångar		5 799 593	6 856 297
SUMMA TILLGÅNGAR		124 367 959	123 963 249

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 945 300	3 945 300
Fond för yttre underhåll		8 570 024	8 270 116
		<u>12 515 324</u>	<u>12 215 416</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		45 853 015	44 506 484
Årets resultat		1 676 099	1 646 438
		<u>47 529 114</u>	<u>46 152 922</u>
Summa eget kapital		<u>60 044 438</u>	<u>58 368 338</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	<u>38 800 000</u>	<u>57 486 521</u>
		38 800 000	57 486 521
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		18 632 169	967 768
Leverantörsskulder		2 379 531	2 783 401
Skatteskulder		47 427	19 399
Övriga kortfristiga skulder	16	865 031	933 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>3 599 363</u>	<u>3 404 027</u>
		25 523 521	8 108 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>124 367 959</u>	<u>123 963 249</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 676 099	1 646 438
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 813 296	3 592 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 489 395	5 239 190
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	27 146	-216 950
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-249 269	-407 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 267 272	4 615 230
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-5 274 709	-3 468 541
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 274 709	-3 468 541
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-1 022 120	-1 049 146
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 022 120	-1 049 146
Årets kassaflöde	-1 029 557	97 543
Likvida medel vid årets början	5 999 125	5 901 582
Likvida medel vid årets slut	4 969 568	5 999 125
Likvida medel		
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	4 062 820	5 149 450
Kassa och bank	906 748	849 675
	4 969 568	5 999 125

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	2055-2059
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

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

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

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	186 000	182 000
Mötesarvode	121 500	99 300
Arvode föreningsvald revisor	10 000	10 000
Övriga arvoden och ersättningar	30 000	27 000
Utbildning och konferenser	-	32 500
Sociala kostnader	67 202	73 945
	414 702	424 745

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	24 591 876	24 587 061
Hysesintäkter lokaler	524 674	514 274
Hysesintäkter garage och p-platser	1 730 808	1 731 104
Försäkringsersättning	90 265	521 098
Intäkter el	1 030 842	1 244 862
Övriga intäkter	213 301	100 857
	28 181 766	28 699 256

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	2 710 321	2 643 165
Löpande underhåll	1 833 930	2 821 326
El	2 351 996	3 317 442
Uppvärmning	3 364 105	3 818 690
Vatten	1 417 739	1 360 104
Sophämtning	708 621	584 368
Fastighetsförsäkring	522 476	488 295
Städning	1 124 368	1 093 618
Förvaltningskostnader	1 807 354	2 062 496
Extern revision	24 375	23 350
Personalkostnader	414 702	424 745
Kabel-TV	194 277	194 987
Bredband	583 639	205 483
Vinterskötsel	40 423	177 071
Övrig drift	1 166 012	1 531 496
	18 264 338	20 746 636

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll bostäder	-	54 313
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, lås	1 142 045	97 965
Utfört underhåll installationer, bl a stamspolning	744 538	660 689
Utfört underhåll huskropp utvändigt, cykel- och förrådsdörrar	942 046	144 866
Utfört underhåll mark	157 637	201 259
	2 986 266	1 159 092

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	3 545 685	3 325 141
Inventarier	16 114	16 114
Markanläggningar	251 497	251 497
	<u>3 813 296</u>	<u>3 592 752</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	2 558	-
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 549	3 621
Övriga ränteintäkter	848	2 426
	<u>5 955</u>	<u>6 047</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	587 171	727 200
Övriga räntekostnader	70	731
	<u>587 241</u>	<u>727 931</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	158 116 978	158 116 977
-Årets anskaffningar	7 449 496	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>165 566 474</u>	<u>158 116 977</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-55 243 649	-51 918 509
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 545 685	-3 325 140
	<u>-58 789 334</u>	<u>-55 243 649</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>106 777 140</u>	<u>102 873 328</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	341 000 000	341 000 000
Byggnader - lokaler	8 600 000	8 600 000
	<u>349 600 000</u>	<u>349 600 000</u>
Mark - bostäder	127 000 000	127 000 000
Mark - lokaler	425 000	425 000
	<u>127 425 000</u>	<u>127 425 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>477 025 000</u>	<u>477 025 000</u>

Not 9 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<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	-1 688 287	-1 436 789
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-251 497	-251 496
	<u>-1 939 784</u>	<u>-1 688 285</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 589 920	3 841 419

Not 10 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
-Vid årets början	161 138	161 138
	<u>161 138</u>	<u>161 138</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-64 455	-48 342
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-16 114	-16 113
	<u>-80 569</u>	<u>-64 455</u>
	80 569	96 683

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	5 490 121	2 022 179
Årets anskaffningar	5 274 709	3 467 942
Avslut till investering	-7 449 496	-
Redovisat värde vid årets slut	3 315 334	5 490 121

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 093	2 093
	<u>2 093</u>	<u>2 093</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	190 927	199 013
Fastighetsförsäkring	574 724	522 476
Övrigt	35 426	124 361
	<u>801 077</u>	<u>845 850</u>

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	906 247	849 174
Swedbank	501	501
	<u>906 748</u>	<u>849 675</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek	53426	1,36	2021-09-30	4 894 000	5 044 000
Stadshypotek	71428	1,05	2021-01-30	4 125 300	4 200 900
Stadshypotek	277606	0,92	2025-06-01	19 800 000	-
Stadshypotek	282138	0,71	2022-06-01	19 800 000	-
Stadshypotek	287346	0,75	rörligt	8 812 869	-
Stadshypotek	841704	0,99		-	6 658 980
Stadshypotek	235363	1,14		-	6 080 128
Stadshypotek	734155	1,5		-	6 386 896
Stadshypotek	774831	0,99		-	5 518 750
SBAB	22560743	1,1		-	9 492 472
Swedbank	2658779067	1,078		-	3 743 520
Swedbank	2857696872	1,27		-	11 328 643
				<u>57 432 169</u>	<u>58 454 289</u>
Nästa års beräknade amortering				-1 222 536	-967 768
Nästa års omförhandling				<u>-17 409 633</u>	
Kortfristig del				<u>-18 632 169</u>	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<u>38 800 000</u>	<u>57 486 521</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				51 319 489	53 615 449

Fastighetsinteckningar

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
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	<u>88 254 300</u>	<u>88 254 300</u>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Mervärdesskatt	43 606	44 662
Inre fond	762 175	827 383
Övriga kortfristiga skulder	<u>59 250</u>	<u>61 750</u>
	<u>865 031</u>	<u>933 795</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	2 346 624	2 306 429
Upplupna räntekostnader	30 689	61 560
Upplupen el	300 666	328 228
Upplupen vatten	-	83 868
Upplupen värme	411 335	512 665
Upplupen sophämtning	58 549	24 537
Upplupen faktura HSB Värmland konsultation värme	427 500	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>24 000</u>	<u>86 740</u>
	<u>3 599 363</u>	<u>3 404 027</u>

Upplands Väsby 2021-²⁻²².....



Maritha Carlsson




Ulf Nylander



Bengt Larsson



Lars Johansson

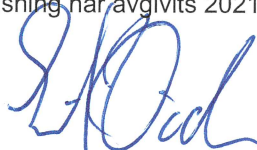


Niklas Svensson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-⁰³⁻¹¹.....



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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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. Risker 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.

sp.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

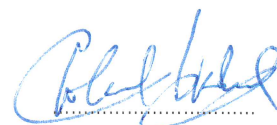
dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 11 / 3 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Roland Ekelund

Av föreningen vald revisor



Verksamhetsberättelse för 2020

Verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2020
för HSB Brf Smedbys Seniorklubb i Upplands Väsby

Under 2020 har styrelsen bestått av Bo Lindman (ordförande), Kent Aronsson (sekreterare), Monica Carlstedt (kassör t.o.m. 2020-08-16), Marianne Laestander (vice ordförande) och Marianne Larsson (ledamot). Ersättare har varit Birgit Tenbring, som efter Monicas bortgång ingått i styrelsen.

Styrelsen har under första delen av året träffats regelbundet. I och med coronapandemin har mötena blivit glesare och oregelbundna. Under verksamhetsåret 2020 har vi haft 7 protokollförda styrelsemöten.

Seniorklubben startade 1986 och vi har under detta speciella verksamhetsår haft för avsikt att försätta med alla de aktiviteter vi tidigare lyckats få igång.

Medlemsantalet har under året minskat med fyra personer. Några personer har slutat, några har avlidit och några personer har blivit nya medlemmar. Nu vid utgången av år 2020 har Seniorklubben 76 medlemmar.

Under våren och under hösten har vi planerat att en gång månaden ordna trivselträffar med intressanta programpunkter. Vid våra träffar serverar vi kaffe med bröd. Sammankomsterna är också bra tillfällen till trivsamma kontakter. Men i mitten av mars månad bröt den allvarliga coronapandemin ut. Den virusspridningen medförde att vi inte kunde samlas i vår klubblokal, och därmed spolerades alla trivselträffar under resten av året. Seniorklubben har under året haft 1 bussresa, 1 trivselträff i februari månad då årsmötet genomfördes och dessutom några gruppaktiviteter.

Årets första trivselträff ersattes av en uppskattad teaterresa söndagen den 19 januari 2019. Då åkte vi med en hyrd buss från Upplands Väsby och in till Sergels torg. Vi besökte Stadsteatern, åt lunch och såg föreställningen "Och så levde de lyckliga". Färden gick sedan vidare till Nygårds värdshus i Täby nära Vallentunasjön. Där i "Skänkstugan" drack vi kaffe med tillbehör. Därefter gick färden hemåt längs den gamla vägen.

Onsdagen den 19 februari 2020 anordnade vi föreningens årsmöte. Tur att vårt årsmöte kunde genomföras som planerat.

Vi hade annonserat att ha Bingo under trivselträffen den 18 mars 2020. Tyvärr fick vi ställa in denna aktivitet på grund av de epidemirestriktioner som plötsligt införts i Sverige.

Styrelsen hade också bokat en bussresa den 26 maj 2020 för Seniorklubben till "Göta kanal". Denna resa gick naturligtvis inte att genomföra. Vi försökte att ha en likadan resa den 22 september 2020. Inte heller den bussresan kunde vi genomföra.

Inom föreningen finns det en grupp som regelbundet brukar samlas för kortspel och trivsam samvaro. De har under vissa perioder träffats i klubblokalen på måndagsförmiddagar.

Bo Lindman Monica Carlstedt Birgit Tenbring Marianne Laestander Marianne Larsson



Utomhusaktiviteter har gått att genomföra trots den allvarliga epidemin. Det gäller att hålla avstånd och förhindra smittospridningen. 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 6-8 personer träffats och spelat på tisdagarna kl 11 vid på boulebanan i vårt bostadsområde.

På fredagarna 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 aktivitet kunde endast genomföras till i mitten av mars månad.

Våra filmträffar har blivit uppskattade av medlemmarna. Under dessa visar vi mestadels svenska filmer. I början av februari månad 2020 hade vi en filmträff och visade "Bokhandlaren som slutade bada". Under filmträffen i början av mars såg vi "Solstorm". Den större filmduken och ordentliga ljudutrustningen gör att vi nu har bättre möjligheter till bildvisning och filmvisning.

Även detta år hade vi planerat att ha konstutställningen "Annorlunda luffarslöjd" i klubblokalen. Det skulle ske under "Väsby Konstrunda" den 9-10 maj 2020. Tyvärr blev utställningen inställd i det rådande smittläget.

Seniorklubbens ekonomi är god. Av föreningens ekonomiska redovisning för 2020 framgår det att vi avslutar året med en förlust. 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 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. Vi hoppas att den allvarliga coronapandemin skall ta slut under våren 2021. 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 2021-01-07



Ordförande



Sekreterare



Ledamot



Vice ordförande



Ledamot

Ekonomisk redovisning

2020

Ingående balans

Kassa	17 253
Plusgiro	91 504

108 757

Inkomster

Anslag	13 962
Medlemsavg.	3 800
Medlemsmöten	0
Reseintäkter	700
Övriga intäkter	0

18 462

Utgifter

Medlemsmöten	396
Resor	8 070
Kontorskostn.	16 750
Övriga kostn.	8 865

34 081

Årets resultat
-15 619

Utgående balans

Kassa	3 038
Plusgiro	90 100

93 138

Differens för saldon
utgående - ingående
-15 619

Upplands Väsby 2021-01-03

Bo Lindman

Bo Lindman
tf Kassör

Birgit Tenberg

Örjan Lindman

Marianne Larsson

Kent Aronsson