



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 122 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 265 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 1 033 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 2 %	 <b>Energikostnad</b> 236 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 791 kr/kvm	

# Årsredovisning 2025

## HSB Brf Smedby i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
122 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Sparandet är lågt enligt HSB:s riktvärden.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
265 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en underhållsplan som omfattar 50 år. Underhållsplanen är inte helt aktuell utan kommer att ses över och kompletteras under 2026, därav är nyckeltalet en uppskattning.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
1 033 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Skuldsättningen är låg enligt HSB:s riktvärden. Föreningen amorterar minst en miljon kronor per år och tillfredsställande utrymme finns för nya lån.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
2 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

Räntekänsligheten är låg enligt HSB:s riktvärden.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
236 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

---

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad som är svår att påverka.

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

Föreningen äger marken.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
791 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde  
medlemmens månadskostnad och  
värdet på bostadsrätten. Därför är  
det viktigt att bedöma om  
årsavgifter ligger rätt i förhållande  
till de andra nyckeltalen - om det  
finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Styrelsen anser att avgiften täcker föreningens behov. I årsavgiften ingår medlemmarnas elförbrukning.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Smedby i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 714800-2475 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vilunda 6:26	1973-01-01	1973
Vilunda 6:27	1973-01-01	1972 och 1973
Vilunda 6:28	1973-01-01	1972
Vilunda 6:29	1973-01-01	1972
Vilunda 6:30	1973-01-01	1972
Vilunda 6:31	1973-01-01	1971 och 1972
Vilunda 6:32	1973-01-01	1973
Vilunda 6:41	1973-01-01	1973

### Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Styrelsen är ansvarsförsäkrad i Volante. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
539	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	38 773
102	lokaler (hyresrätt)	1 761
479	garageplatser	7 185
16	mc/mopedburar	96
13	förråd	181
12	p-platser	0
9	bilburar	0
72	däcksförråd	0
<b>Totalt 1 242 objekt</b>		<b>47 996</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 272 st 2 rok, 197 st 3 rok, 49 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marita Carlsson	Ordförande	2012-05-14	
Lars Johansson	Ledamot	2018-07-02	
Bengt Larsson	Ledamot	2012-05-14	
Viviann Kock	Ledamot	2021-05-19	
Ulf Nylander	Ledamot	2012-05-14	
Saeed Askarian	Ledamot	2024-05-21	
Niklas Svensson	Ledamot	2020-02-17	2025-05-26
Magnus Tidblad Johansson	Ledamot	2025-08-26	
Anneli Jungeborg	Suppleant	2025-05-26	
Anna-Clara Almgren	Suppleant	2023-05-29	
Dragan Rankovic	Suppleant	2024-05-21	
Eyüb Bardakci	Suppleant	2025-05-26	
Malek Saliba	Suppleant	2024-05-21	2025-05-26
Antonio Lindström	Suppleant	2022-05-27	2025-05-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marita Karlsson, Lars Johansson och Saeed Askarian, ledamöter och Dragan Rankovic och Annelie Jungeborg, suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Johansson, Bengt Larsson, Marita Carlsson och Ulf Nylander.

Revisorer har varit: Roland Ekelund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anders Beer (ordförande), Agnetha Österdahl och Magnus Andersson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28. På stämman deltog 55 röstberättigade medlemmar varav 1 via fullmakt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5 % 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-12.

Under året har föreningen genom HSB en heltidsförvaltare Lisa Fogelström. Utemiljön sköts numera av HSB:s miljögrupp.

I Brf Smedby finns en fritidskommitté vilken ordnar olika aktiviteter bl a pubkvällar.

Föreningen har också en aktiv seniorklubb vilken har många aktiviteter.

Vi har också ett gym med allehanda redskap.

Bastu nu är renoverad men

Vi har nu också en renoverad styrelselokal där eventuella medlemsaktiviteter kan hållas tex bokklubb eller liknande.

Årsavgiften höjs med 8 % 2026-01-01.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2004-2024	Underhåll mm

2004 Renovering av hissar

2010 Byte av fönster och balkongdörrar

2015 Sopkasuner

2015-2017 Renovering av tvättstugor

2017 Kameraövervakning i garagen

2017 Takrenovering yttertak

2018 Utbyte av värmväxlare i hus 9

2019 Kameror installerade i entréportarna

2019 Balkongrenoveringen slutförd

2019 Utbyte av värmväxlare i hus 12

2019 Föreningens gym renoverats, ytterligare ett rum har tillkommit och nya maskiner har köpts in

2019 Större hissreparationer genomförts.

2019 Stam och radiatorventiler har bytts ut i hus 8,9,11,13 samt 15

2020 Byte av cykel, förrådsdörrar och lås i hus 8 tom 16

2020 Stamspolning har skett i samtliga hus

2020 Byte av stam och radiatorventiler i hus 10, 12, 14 och 16.

2020 Vissa av våra övervakningskameror utbytta samt nya kameror installerade på utomhusparkeringen

2021 OVK har genomförts hus 8-16

2021 16 laddplatser har installerats

2022 Föreningsapp installerad

2022 Byte av cykel och förrådsdörrar inklusive lås, hus 1-5

2023 Lokalen Stallgatan 1 renoverad

2023 Styrelselokalen renoverad

2023 Bastun renoverad

2023 Garageinventering

2024 Ventilationen i styrelselokalen klar.

2024 Översyn och inventering av stammar

2024 Fasadinventering

2024 OVK hus 8-16

2024 Kamerabevakning utökad.

2024 Utbyte av lekutrustning på lekplatser.

2024 Större hissreparationer utförda.

2024 Ventilationen i hus 1 åtgärdad.

2024 Stamspolning hus 1-5 och 8,10.

2024 Säkerhetsåtgärder tak, klart.

2024 Utemiljö- trappor- grillar-papperskorgar-träd osv.

2024 2 st hjärtstartare inköpta

2025 Ventilationen i hus 2-5 påbörjad

2025 Hissarna har haft en statusöversyn

2025 Skyddsrummen har utrustats

2025 Elmätare har bytts  
2025 Demotering av MC,bil-däckburar har påbörjats

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2025-2025 Demontering av MC-, bil- och däckburar demonteras om och utökar p-platser i garaget.  
2026–2027 Stambyte påbörjas med inledande fas av förstudie med inventering av stammar i badrum och kök, informationsmöten och stämma.  
2026-2027 Garagerenoveringen påbörjas med dränering och påbörjas under varmare period med åtgärder inne i garagen gällande renoveringen.  
2026-2027 Nya regler ang sopsortering, nya kärl kommer. Miljöhuset öppnas på nytt.  
2027 Upphandling av entreprenad för utförandet av stambyte  
2027–2032 Stambytet pågår med entreprenaden i lgh.

Utökning av laddplatser i garagen utreds för att möta efterfrågan av föreningens medlemmar.  
Utbyte av alla takfläktar  
Tvättutrustning utbyte allteftersom problem uppstår  
Trapphusen ses över  
Hissarna renoveras

## Medlemsinformation

Under året har 38 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 683 och under året har det tillkommit 42 och avgått 42 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 683.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	122	115	194	146	159
Skuldsättning, kr/kvm	1 033	1 245	1 269	1 364	1 389
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 271	1 297	1 323	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	236	262	219	236	198
Årsavgifter, kr/kvm	791	769	742	657	644
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	89	82	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	712	828	799	694	691
Nettoomsättning, tkr	33 604	32 650	31 139	29 446	29 053
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 635	251	1 157	615	464
Soliditet, %	52	51	52	50	49

Se not 1 för definitioner.

Garageyta ingår i beräkningen fr o m 2025.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader, främst taxebundna och vattenskadorna.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 22 376 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 125 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 8 % 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 945 300	0	0	3 945 300
Underhållsfond, kr	4 731 493	0	-1 154 577	3 576 916
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>8 676 793</b>	<b>0</b>	<b>-1 154 577</b>	<b>7 522 216</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	53 603 243	250 563	1 154 577	55 008 383
Årets resultat, kr	250 563	-250 563	-1 634 564	-1 634 564
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>53 853 806</b>	<b>0</b>	<b>-479 987</b>	<b>53 373 819</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>62 530 599</b>	<b>0</b>	<b>-1 634 564</b>	<b>60 896 035</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 586 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 740 577 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	53 853 806
Årets resultat, kr	-1 634 564
Reservation till underhållsfond, kr	-1 586 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 740 576
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>53 373 818</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>53 373 818</b>
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	33 603 755	32 649 959
Övriga rörelseintäkter	Not 3	394 204	808 442
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>33 997 959</b>	<b>33 458 401</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-29 577 309	-27 393 374
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 409 390	-1 285 560
Personalkostnader	Not 6	-571 628	-514 729
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 001 453	-2 920 316
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-34 559 779</b>	<b>-32 113 978</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-561 820</b>	<b>1 344 422</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	77 878	77 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 150 623	-1 171 267
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 072 744</b>	<b>-1 093 859</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 634 564</b>	<b>250 563</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 634 564</b>	<b>250 563</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 634 564</b>	<b>250 563</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	103 274 106	106 259 446
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	484 453	500 567
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 645 500	1 114 250
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>105 404 059</b>	<b>107 874 262</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>105 404 059</b>	<b>107 874 262</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		57 920	60 276
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	8 029 089	9 997 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	2 094 287	1 964 206
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>10 181 296</b>	<b>12 021 552</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	2 160 497	2 091 910
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>2 160 497</b>	<b>2 091 910</b>

### Summa Omsättningstillgångar

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>117 745 851</b>	<b>121 987 724</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 945 300	3 945 300
Fond för yttre underhåll	3 576 916	4 731 493
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>7 522 216</b>	<b>8 676 793</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	55 008 383	53 603 243
Årets resultat	-1 634 564	250 563
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>53 373 819</b>	<b>53 853 806</b>

### Summa Eget kapital

**60 896 035 62 530 599**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 823 342	31 490 642
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>9 823 342</b>	<b>31 490 642</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		39 467 300	18 795 600
Leverantörsskulder		2 226 291	3 242 458
Skatteskulder		62 769	113 019
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	742 322	791 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 527 791	5 024 234
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>47 026 474</b>	<b>27 966 483</b>

### Summa Skulder

**56 849 816 59 457 125**

### Summa Eget kapital och skulder

**117 745 851 121 987 724**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-561 820	1 344 422
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 001 453	2 920 316
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>3 001 453</b>	<b>2 920 316</b>
Erhållen ränta	77 878	77 408
Erlagd ränta	-1 127 506	-1 173 661
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 390 005</b>	<b>3 168 486</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	267 196	-1 470 447
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 634 825	2 156 749
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-1 367 630</b>	<b>686 302</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>22 376</b>	<b>3 854 788</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-531 250	-1 627 531
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-531 250</b>	<b>-1 627 531</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-995 600	-995 600
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-995 600</b>	<b>-995 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 504 474</b>	<b>1 231 657</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 687 979</b>	<b>10 456 322</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 183 505</b>	<b>11 687 979</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	15 802 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

#### Garageyta ingår i beräkningen fr o m 2025.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	29 049 470	27 668 668
	Årsavgifter bostäder IMD el	1 616 407	2 162 820
	Hyror lokaler	626 715	601 509
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 080 246	1 966 882
	Hyror förbrukningsbaserade IMD el lokaler och laddstolpar	105 253	119 147
	Hyror övrigt	14 994	16 923
	Övriga primära intäkter	381 202	335 205
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>33 874 287</b>	<b>32 871 154</b>
	Avgiftsbortfall	-84	-62
	Hysesbortfall	-270 448	-221 133
	<i>Summa</i>	<b>-270 532</b>	<b>-221 195</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>33 603 755</b>	<b>32 649 959</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	333 122	809 492
	Övriga sekundära intäkter	61 082	-1 050
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>394 204</b>	<b>808 442</b>
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och förvaltning (OVK ingår med 1 034 tkr år 2024)	-6 522 702	-7 032 011
	Snö och halk-bekämpning	-171 970	-268 863
	Reparationer	-2 714 289	-3 192 660
	Planerat underhåll	-2 740 577	-1 475 828
	Försäkringsskador	-2 051 308	-1 123 056
	El	-3 566 348	-3 252 795
	Uppvärmning	-5 391 821	-5 505 783
	Vatten	-2 312 176	-1 808 242
	Sophämtning	-1 349 703	-1 182 514
	Fastighetsförsäkring	-671 455	-617 662
	Kabel-TV och bredband	-745 541	-753 929
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 052 486	-1 003 640
	Övriga driftkostnader	-286 934	-176 391
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-29 577 309</b>	<b>-27 393 374</b>

		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-19 778	-22 685
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-238 249	-176 012
	Administrationskostnader	-390 088	-405 519
	Extern revision	-32 000	-31 250
	Konsultkostnader	-266 813	-22 000
	Medlemsavgifter	-154 530	-154 530
	Föreningsverksamhet	-44 266	-42 707
	Övriga förvaltningskostnader	-263 667	-430 856
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-1 409 390</b>	<b>-1 285 560</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-26 750	-26 005
	Övriga arvoden	-455 500	-415 250
	Sociala avgifter	-89 378	-73 474
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-571 628</b>	<b>-514 729</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	42 483	11 073
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	35 395	66 335
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>77 878</b>	<b>77 408</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 149 939	-1 158 888
	Övriga räntekostnader	-683	-12 379
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 150 623</b>	<b>-1 171 267</b>

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	170 214 081	170 214 081
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 805 403	4 805 403
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 529 704	5 529 704
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>180 549 188</b>	<b>180 549 188</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-74 289 742	-71 439 368
	Årets avskrivningar	-2 985 339	-2 850 374
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-77 275 082</b>	<b>-74 289 742</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103 274 106</b>	<b>106 259 446</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	408 000 000	405 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 600 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	136 000 000	163 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 725 000	2 907 000
	<b>Summa</b>	<b>556 325 000</b>	<b>580 507 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	91 562 300	91 562 300
	Varav i eget förvar	-3 140 000	-3 140 000
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>88 422 300</b>	<b>88 422 300</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	699 419	161 138
	Årets investeringar	0	538 281
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>699 419</b>	<b>699 419</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-198 852	-128 910
	Årets avskrivningar	-16 114	-69 942
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-214 966</b>	<b>-198 852</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>484 453</b>	<b>500 567</b>

<b>Not 11</b>	<b>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 114 250	25 000
	Årets investeringar	531 250	1 089 250
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>1 645 500</b>	<b>1 114 250</b>
<b>Not 12</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 023 008	9 596 068
	Övriga fordringar	6 081	401 001
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>8 029 089</b>	<b>9 997 069</b>
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 094 287	1 964 206
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>2 094 287</b>	<b>1 964 206</b>
<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	531	531
	SBAB	2 159 966	2 091 379
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>2 160 497</b>	<b>2 091 910</b>

**Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,59%	2026-03-02	17 800 000	400 000
Stadshypotek AB	2,95%	2026-06-01	17 800 000	400 000
Stadshypotek AB	0,70%	2026-01-30	3 747 300	75 600
Swedbank	2,37%	2027-09-24	9 943 342	120 000
			<b>49 290 642</b>	<b>995 600</b>

Långfristig del	9 823 342
Nästa års amortering av långfristig skuld	120 000
Lån som ska konverteras inom ett år	39 347 300
Kortfristig del	39 467 300
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	995 600
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 982 400
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,53%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	0	59 150
Momsskuld	47 137	40 373
Inre fond	642 025	649 832
Övriga kortfristiga skulder	53 160	41 817
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>742 322</b>	<b>791 172</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 971 218	2 835 390
Upplupna räntekostnader	41 287	18 171
Övriga upplupna kostnader	1 515 286	2 170 673
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>4 527 791</b>	<b>5 024 234</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Styrelsen fastställde årsredovisningen 2026-02-18.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Smedby i Upplands Väsby  
Org.nr 714800-2475

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Smedby i Upplands Väsby för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Smedby i Upplands Väsby's finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med annan information avses bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Smedby i Upplands Väsby för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Ola Olsson**  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Roland Ekelund**  
Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Smedby i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Marita Carlsson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 12:19:05



**Bengt Larsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 10:42:29



**Viviann Kock**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 12:15:58



**Saeed Askarian**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 14:27:37



**Ulf Nylander**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 01:03:40



**Magnus Tidblad Johansson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 14:15:18



**Lars Johansson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 14:52:46



**Roland Ekelund**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 18:53:30



**Ola Olsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 15:05:03



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Smedby i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Roland Ekelund**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 18:56:36



**Ola Olsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 15:03:17





# Verksamhetsberättelse för 2025

Verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2025  
för HSB Brf Smedbys Seniorklubb i Upplands Väsby

Under 2025 har styrelsen bestått av Bo Lindman (ordförande), Kent Aronsson (sekreterare), Birgitta Cederfeldt (kassör), Birgit Tenbring (vice ordförande) och Inger Wegar (ledamot). Ersättare har Marianne Larsson varit. Birgits familjeliv har förändrats, och därför avslutade hon sitt uppdrag 27 oktober. Då gick Marianne Larsson in som ordinarie ledamot, och Inger Wegar blev vice ordförande.

Styrelsen har träffats regelbundet. Under verksamhetsåret 2025 har vi haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Seniorklubben startade 1986, och under detta verksamhetsår har föreningen funnits i 39 år. Vi har ökat vårt utbud, fortsatt med alla aktiviteter och öppnat upp flera av dem för yngre personer.

Medlemsantalet har under året minskat med en person. Fler personer har flyttat eller avlidit, och några nya medlemmar har tillkommit. Nu vid utgången av år 2025 har vi i Seniorklubben 70 medlemmar.

Under detta år har vi en gång månaden ordnat trivselträffar. Vid dessa träffar har vi ofta intressanta programpunkter, och då brukar det även serveras kaffe med bröd. Sammankomsterna är också bra tillfällen till trivsamma kontakter.

Under årets första trivselträff den 22 januari hade vi "Bilder från Sri Lanka". Sol-Britt Aspås visade ett urval av sina fotografier och berättade runt dem. Detta år hade vi vårt årsmöte onsdagen den 26 februari 2025.

På trivselträffen den 26 mars hade vi "Skivor till kaffet". Roland Ekelund kom åter till oss, spelade låtar och ordnade en frågesport. Onsdagen den 23 april hade vi en "Vårfest", då det serverades smörgåsbakelse och festdryck i festlokalen. Under festen lyssnade vi till Per Speleman, som framförde välkända låtar och gjorde ett mycket uppskattat framträdande.

Den 22 maj 2025 genomförde vi resan "Från koja till slott". Först besökte vi Fridegårds-museet i Övergran. Där fick vi höra berättelser om Jan Fridegårds liv och författarskap. Vi åkte vidare till Ekolsunds slott. Där hade vi en rundvandring på slottet och avslutade besöket med en lunch på slottscafèet. Vårt sista besöksmål var Bahcomuseet i Enköping. Bussresan uppskattades av våra deltagare.

Den skapande gruppen har regelbundet träffats för samvaro i klubblokalen kl 10 – 12 på fredagsförmiddagar. Under alla år har Eva-Kersti Palmgren varit ledare. Deltagarna provar på olika slags tekniker med textilarbeten, måleri och luffarslöjd.

Under hösten 2024 startade vi ett Stickcafé på tisdagskvällar. Denna verksamhet fortsätter och leds av Margareta Floke och Birgitta Cederfeldt. Alla (även icke-pensionärer) har varit välkomna till dessa träffar. Stickcaféet har varit väldigt populärt, och ofta har omkring 10 personer deltagit.

Kortspelet har efter lång tids vila lyckats komma igång under hösten 2025. Träffarna välkomnar alla, även dem som inte är medlemmar i Seniorklubben, både yngre och äldre deltagare. Korpelsgruppen träffas i Klubblokalen på torsdagar vid kl 13, spelar kort och dricker kaffe fram till omkring kl 16. Margot Mårtensson är ledare för denna grupp.



Boule har vi arrangerat en gång per vecka under den varma årstiden. Från maj till oktober har alla boende på Stallgatan (även icke-medlemmar) varit välkomna att delta. Som regel har 4 – 6 personer träffats på onsdagarna kl 11 och spelat boule på boulebanan i vårt bostadsområde.

Den 10 september hade vi en trivselträff med en tipspromenad. Promenaden gjordes utomhus medan fiket och genomgång av de rätta svaren skedde inomhus i Klubblokalen. Den 8 oktober hade vi ”Sopplunch” i Klubblokalen.

Barn och fröknar från förskolan Solkatten kom till oss och sjöng Luciavisor den 10 december. Uppträdandet gjordes utanför lokalen, eftersom vi inte får vara mer än 30 personer inne i den numera. Naturligtvis drack vi också glögg, kaffe och åt både lussebullar och pepparkakor.

Våra filmträffar är mycket omtyckta av medlemmarna. Måndagen den 3 februari 2025 visade vi ”Saxofonhallicken”. En månad senare såg vi filmen ”Små citroner gula”. Måndagen den 3 november visade vi ”Den tatuerade änkan”. Den 1 december var det åter en filmträff, och då visades ”Lyckligare kan ingen vara”.

Seniorklubbens ekonomi är relativt god. Av föreningens ekonomiska redovisning för 2025 framgår att vi avslutar verksamhetsåret med ett överskott. De tillgångar vi har skall användas för föreningens fortsatta verksamhet, förbättringar och ny utrustning.

Seniorklubben vill framföra ett hjärtligt tack till Brf Smedby för det ekonomiska bidraget och för lokalen vi har till vårt förfogande – en lokal som har ett bra läge och är huvudpunkten i vår verksamhet. Som vi tidigare framfört är Klubblokalen i stort behov av renovering.

Under året har vi åter ansökt om medel från Adolf Stafs fond via Upplands Väsby kommun. Vi vill framföra ett varmt tack till fonden för det generösa och välbehövliga anslaget vi fick i början av oktober 2025.

Seniorklubben har nu funnits i mer än 39 år. Inom vårt bostadsområde på Stallgatan anordnar vi trivselskapande verksamheter, där det finns goda möjligheter att knyta kontakter. För alla våra medlemmar vill vi även i fortsättningen anordna intressanta och trevliga träffar, bussresor och andra aktiviteter. Vi vill naturligtvis fortsätta med de olika aktiviteterna vi nu har och vidareutveckla dem.

Seniorklubben är en viktig kontaktskapande del för många äldre inom bostadsrättsföreningen. Dessutom har vi numera flera aktiviteter där även yngre personer är välkomna att delta.

Föreningen och dess sociala funktion finns det mycket god anledning att fira under vårt 40-årsjubileum nästa år.

Upplands Väsby 2026-01-08

.....  
Ordförande

.....  
Sekreterare

.....  
Kassör

.....  
Vice ordförande

.....  
Ledamot

# Ordlista

## Årsredovisning

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

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

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

## Avskrivningar

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

## Balansräkningen

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

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Fond för inre underhåll

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

## Tomträtt

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

## Kassaflödesanalys

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

## Likviditet

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

## Slutligen

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