



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 194 kr/kvm	 Investeringsbehov 265 kr/kvm	 Skuldsättning 1 269 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 219 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>
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 742 kr/kvm	

# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Smedby i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
194 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 tillfredställande enligt HSBs 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.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
1 269 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 HSBs riktvärden. Styrelsen 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 HSBs riktvärden.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
219 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 och kostnaden 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 sin mark.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
742 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 2023.

### 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 2019-04-30.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
539	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	38773
220	lokaler (hyresrätt)	1626
481	garageplatser	0
4	p-platser	0
9	bilburar	0
14	MC/mopedburar	0
72	däcksförråd	0
<b>Totalt 1339 objekt</b>		<b>40399</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 273 st 2 rok, 196 st 3 rok, 49 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marita Karlsson	Ordförande	2012-05-14
Lars Johansson	Ledamot	2018-07-02
Bengt Larsson	Ledamot	2012-05-14
Kerstin Agnäs	Ledamot	2021-05-19
Viviann Kock	Ledamot	2021-05-19
Ulf Nylander	Ledamot	2012-05-14
Niklas Svensson	Ledamot	2020-02-17
Saeed Askarian	Suppleant	2021-05-19
Anna-Clara Almgren	Suppleant	2023-04-27
Ibrahim Agirman	Suppleant	2023-04-27
Antonio Lindström	Suppleant	2022-05-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marita Karlsson, Lars Johansson, Kerstin Agnäs, Saeed Askri, Anna Klara Almgren, Ibrahim Agirman och Antonio Lindström.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Roland Ekelund, ordinarie, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anders Beer och Agneta Österlund, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27. På stämman deltog 62 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften höjdes med 3,5% fr o m 2023-01-01.

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 2023-06-05.

Smedby bostadsrättsföreningen har nu funnits i 50 år vilket uppmärksammas. De boenden som varit föreningen trogen sedan begynnelsen har uppvaktats.

I föreningen finns en fritidskommité 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 som nu är renoverad och ska vara helt klar inom kort.

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

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:****Årtal**                      **Ändamål**

2004 - 2023              Underhåll mm

2004 Renovering av hissar  
2010 Byte av fönster och balkongdörrar  
2015 Armaturer trapphus, energilampor  
2015 Ytterbelysning, energilampor  
2015 Sopkasuner  
2015-2017 Renovering av tvättstugor  
2015-2016 Energioptimering, etapp 1  
2016 Ventilation i fritidslokalen utbytt  
2017 Kameraövervakning i garagen  
2017 Takrenovering yttertak  
2017 Ny oljeavskiljare P2 garaget  
2018 Belysningen i entréportarna och trapphus utbytta till LED  
2018 Balkongrenovering  
2018 Utbyte av värmexlare i hus 9  
2018 Renovering av lokal i hus 13  
2019 Kameror installerade i entréportarna  
2019 Gårdsrenovering av kvarstående gårdar  
2019 Gårdsbelysning utbytt till LED  
2019 Balkongrenoveringen slutförd  
2019 Utbyte av värmexlare i hus 12  
2019 Dörrar till trapphus, brandskyddsanpassade  
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  
2019 LED lampor har installerats i pållarna på gårdarna  
2020 Byte av cykel, förrådsdörrar och lås i hus 8 tom 16  
2020 Stampsolning 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 18 laddplatser har installerats  
2022 Byte av undertak i entréerna  
2022 Föreningsapp installerad  
2022 Byte av cykel och förrådsdörrar inklusive lås, hus 1-5  
2022 Uppgradering av motorvärmare  
2022 Byte av takfläkt  
2022 Byte spiskåpor påbörjat och fortgår  
2022 Renovering av bastun påbörjat  
2022 Renovering av styrelselokalen påbörjat  
2023 Lokalen Stallgatan 1 renoverad  
2023 Styrelselokalen renoverad  
2023 Bastun renoverad, väntar på bokningstavla  
2023 Garageinventering  
2023 Utbyte av utrustning på våra lekplatser  
2023 Genomgång av ventilation hus 1

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren**

Årtal	Ändamål
2024-2028	Underhåll mm

Spiskåpor byte hos dom som intresseanmält, hus 8-16. OVK kvarstår.  
 Styrelselokalen ventilation kvarstår  
 Utbyte av pump Stallgatan 16  
 Utökning av laddplatser  
 Översyn och Inventering av stammar för att ta fram eventuella åtgärder  
 Reparation av skador på garagen  
 Fasadinventering se om behov av åtgärd  
 Utbyte av alla takfläktar  
 Tvättutrustning utbyte allteftersom problem uppstår  
 Byte av samtliga elmätare  
 Nya regler angående fastighetsnära sopsortering.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 41 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 676 och under året har det tillkommit 46 och avgått 42 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 680.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	194	146	159	209	158
Skuldsättning, kr/kvm	1 269	1 364	1 389	1 418	1 443
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 323	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	219	236	198	151	0
Årsavgifter, kr/kvm	742	657	644	634	634
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	799	694	691	670	0
Nettoomsättning, tkr	31 139	29 446	29 053	28 182	28 699
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 157	615	464	1 676	1 646
Soliditet, %	52	50	49	48	47

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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 2022-2019 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 2022-2019 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.

## 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	7 228 062	0	72 103	7 300 165
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>11 173 362</b>	<b>0</b>	<b>72 103</b>	<b>11 245 465</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	49 334 882	614 993	-72 103	49 877 772
Årets resultat, kr	614 993	-614 993	1 156 799	1 156 799
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>49 949 875</b>	<b>0</b>	<b>1 084 696</b>	<b>51 034 571</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>61 123 237</b>	<b>0</b>	<b>1 156 799</b>	<b>62 280 036</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 327 897 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	49 877 772
Årets resultat, kr	1 156 799
Reservation till underhållsfond, kr	-995 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 827 844
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>53 867 415</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>53 867 415</b>
------------------------------------	-------------------

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

# RESULTATRÄKNING

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	31 139 458	29 247 099
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 135 015	198 868
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>32 274 473</b>	<b>29 445 967</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-25 342 642	-22 872 931
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 468 863	-911 936
Personalkostnader	Not 6	-557 450	-444 927
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 866 488	-3 959 350
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-30 235 443</b>	<b>-28 189 144</b>

## Rörelseresultat

**2 039 030**

**1 256 823**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	47 959	10 424
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-930 190	-652 253
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-882 231</b>	<b>-641 829</b>

## Resultat efter finansiella poster

**1 156 799**

**614 993**

## Resultat före skatt

**1 156 799**

**614 993**

## Årets resultat

**1 156 799**

**614 993**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	109 109 820	111 960 194
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	32 228	48 341
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	25 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>109 167 047</b>	<b>112 008 536</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**109 167 047****112 008 536**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		40 352	2 813
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	8 496 342	8 550 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	847 194	1 910 339
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>9 383 888</b>	<b>10 463 351</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	2 027 470	952 529
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>2 027 470</b>	<b>952 529</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**11 411 358****11 415 881**

### Summa Tillgångar

**120 578 406****123 424 416**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 945 300	3 945 300
Fond för yttre underhåll	7 300 165	7 228 062
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>11 245 465</b>	<b>11 173 362</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	49 877 772	49 334 882
Årets resultat	1 156 799	614 993
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>51 034 571</b>	<b>49 949 875</b>

### Summa Eget kapital

<b>62 280 036</b>	<b>61 123 237</b>
-------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	40 222 900	41 098 500
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>40 222 900</b>	<b>41 098 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 058 942	14 178 942
Leverantörsskulder		2 351 031	1 759 115
Skatteskulder		178 070	115 598
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	815 182	816 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 672 244	4 332 529
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>18 075 470</b>	<b>21 202 679</b>

### Summa Skulder

<b>58 298 370</b>	<b>62 301 179</b>
-------------------	-------------------

### Summa Eget kapital och skulder

<b>120 578 406</b>	<b>123 424 416</b>
--------------------	--------------------

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 039 030 1 256 823

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 866 488 3 959 350

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**2 866 488 3 959 350**

Erhållen ränta 47 959 10 424

Erlagd ränta -937 219 -657 509

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**4 016 258 4 569 088**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 1 022 938 -739 910

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 1 219 -129 339

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**1 024 157 -869 249**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**5 040 416 3 699 839**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -25 000 -803 070

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-25 000 -803 070**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -3 995 600 -995 600

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-3 995 600 -995 600**

## Årets kassaflöde

**1 019 816 1 901 168**

## Likvida medel vid årets början

**9 436 507 7 535 338**

## Likvida medel vid årets slut

**10 456 322 9 436 507**

**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 maskiner och inventarier: 5 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.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

**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

**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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	26 347 347	25 455 257
	Hyror lokaler	600 317	611 124
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 640 051	1 630 537
	Individuell mätning el	2 423 837	1 350 981
	Hyror övrigt	7 304	0
	Övriga primära intäkter	328 530	353 976
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>31 347 386</b>	<b>29 401 875</b>
	Hysesbortfall	-207 928	-154 776
	<i>Summa</i>	<b>-207 928</b>	<b>-154 776</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>31 139 458</b>	<b>29 247 099</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	93 690	159 959
	Övriga intäkter, varav elstöd 1 032 257 kr	1 041 325	38 909
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>1 135 015</b>	<b>198 868</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-4 312 418	-4 470 884
	Snö och halk-bekämpning	-223 185	-223 940
	Reparationer	-3 230 149	-1 354 465
	Planerat underhåll	-3 827 844	-1 327 896
	Försäringsskador	-792 989	-561 317
	El	-3 125 882	-5 302 736
	Uppvärmning	-4 058 357	-4 080 461
	Vatten	-1 646 495	-1 545 858
	Sophämtning	-642 827	-658 326
	Fastighetsförsäkring	-525 670	-604 520
	Kabel-TV och bredband	-744 889	-745 638
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-981 541	-943 811
	Förvaltningsavtalskostnader	-927 340	-895 028
	Övriga driftkostnader	-303 056	-158 050
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-25 342 642</b>	<b>-22 872 931</b>



Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-13 452	-5 609
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-271 484	-58 485
	Administrationskostnader	-365 104	-237 409
	Extern revision	-27 750	-28 375
	Konsultkostnader	-175 345	-213 162
	Medlemsavgifter	-148 140	-149 100
	Föreningsverksamhet	0	-35 311
	Övriga förvaltningskostnader	-467 586	-184 485
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-1 468 863</b>	<b>-911 936</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-12 075	-10 000
	Övriga arvoden	-445 236	-374 950
	Sociala avgifter	-82 639	-59 977
	Övriga personalkostnader	-17 500	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-557 450</b>	<b>-444 927</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 762	3 923
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	44 197	6 500
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>47 959</b>	<b>10 424</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-929 602	-652 073
	Övriga räntekostnader	-588	-180
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-930 190</b>	<b>-652 253</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	170 214 081	169 150 181
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 805 403	4 805 403
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 529 704	5 529 704
	Årets investeringar	0	1 063 900
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>180 549 188</b>	<b>180 549 188</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-68 588 994	-64 645 757
	Årets avskrivningar	-2 850 374	-3 943 237
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-71 439 368</b>	<b>-68 588 994</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>109 109 820</b>	<b>111 960 194</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	405 000 000	405 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 600 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	163 000 000	163 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 907 000	2 907 000
	<b>Summa</b>	<b>580 507 000</b>	<b>580 507 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	88 422 300	88 422 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>88 422 300</b>	<b>88 422 300</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	161 138	161 138
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>161 138</b>	<b>161 138</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-112 797	-96 683
	Årets avskrivningar	-16 114	-16 114
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-128 910</b>	<b>-112 797</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 228</b>	<b>48 341</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	260 830
	Årets investeringar	25 000	0
	Omklassificering till byggnad	0	-260 830
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	8 428 852	8 483 977
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	67 490	66 222
-------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>8 496 342</b>	<b>8 550 199</b>
--------------------------------	------------------	------------------

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------------------------------------	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
-----------------------------------------------------	--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	847 194	1 910 339
-----------------------------------------------------	---------	-----------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>847 194</b>	<b>1 910 339</b>
-----------------------------------------------------------	----------------	------------------

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
-----------------------	--	--	--

Swedbank	516	502
----------	-----	-----

SBAB	2 026 954	952 027
------	-----------	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>2 027 470</b>	<b>952 529</b>
-----------------------------	------------------	----------------

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	-------------------------------------------------	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,95%	2026-06-01	18 600 000	400 000
Stadshypotek AB	0,7%	2026-01-30	3 898 500	75 600
Swedbank	4,75%	2024-09-25	10 183 342	120 000
Stadshypotek AB	0,92%	2025-06-01	18 600 000	400 000
			<b>51 281 842</b>	<b>995 600</b>

Långfristig del	40 222 900
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	875 600
-------------------------------------------	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	10 183 342
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	11 058 942
-----------------	------------

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	2,40%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	59 150	59 150
	Momsskuld	48 500	48 929
	Källskatt	0	0
	Inre fond	685 767	694 052
	Övriga kortfristiga skulder	21 765	14 364
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>815 182</b>	<b>816 495</b>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 683 188	2 390 380
	Upplupna räntekostnader	20 565	27 594
	Övriga upplupna kostnader	968 491	1 914 555
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>3 672 244</b>	<b>4 332 529</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.

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Smedby i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Smedby i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roland Ekelund  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Smedby i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARITA KARLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 17:37:05



**BENGT LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 13:44:09



**NIKLAS SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 07:13:34



**VIVIANN KOCK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 15:55:35



**ULF NYLANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 07:38:58



**KERSTIN AGNÄS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 12:48:22



**LARS JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 14:36:51



**ROLAND EKELUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 13:19:43



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 15:52:03



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-26 kl. 13:24:47



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 15:53:04





# Verksamhetsberättelse för 2023

Verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2023  
för HSB Brf Smedbys Seniorklubb i Upplands Väsby

Under 2023 har styrelsen bestått av Bo Lindman (ordförande), Kent Aronsson (sekreterare), Birgit Tenbring (kassör), Marianne Larsson (vice ordförande) och Birgitta Cederfeldt (ledamot). Ersättare har Kerstin Nilsson varit.

Styrelsen har under året träffats regelbundet. Under verksamhetsåret 2023 har vi haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Seniorklubben startade 1986, och under detta verksamhetsår har föreningen funnits i 37 år. Vi har haft för avsikt att försätta med alla de aktiviteter vi tidigare lyckats få igång.

Medlemsantalet har under året minskat med fyra personer. Ett antal personer har slutat och några har blivit nya medlemmar. Nu vid utgången av år 2023 har vi i Seniorklubben 80 medlemmar.

Under detta år har vi en gång månaden ordnat trivselträffar med intressanta programpunkter. Vid dessa träffar brukar vi servera kaffe med bröd. Sammankomsterna är också bra tillfällen till trivsamma kontakter.

Under årets första trivselträff den 18 januari hade vi "Resebilder från Nepal". Sol-Britt Aspås visade bilder och berättade om resan. Hela lokalen var fylld med folk och stolarna räckte inte till. Detta år lyckades vi ha vårt årsmöte som en träff i fysisk form. Onsdagen den 15 februari 2023 var dagen för årsmötet.

I slutet av mars hade vi en "Vårfest", då det serverades smörgåsbakelse och festdryck i festlokalen. Under festen lyssnade vi till trevliga musikanter. På trivselträffen den 26 april hade vi "Skivor till kaffet". Roland Ekelund spelade låtar och ordnade en frågesport.

Den 24 maj 2023 genomförde vi resan "Stockholms skärgård", en mycket uppskattad resa med anslutningsbuss och därefter med båt ut till Grinda.

Den skapande gruppen har regelbundet träffats för samvaro i klubblokalen kl 10 – 12 på fredagsförmiddagar. Då provar man på olika slags tekniker med textilarbeten, måleri och luffarslörd. Kortspelsgruppen har inte alls varit igång, på grund av för få spelare.

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

I början av september månad hade vi en trivselträff med en tipspromenad. Vädret var inte så bra, men vi genomförde träffen inomhus i Klubblokalen. Den 11 oktober höll Bo Lindman ett föredrag om "Stallgatan 50 år". Han visade bilder och berättade om platsens historia. Även HSB berördes, eftersom de fyller 100 år. Den 15 november hade vi en "Sopplunch", en uppskattad träff med gemensam måltid.

BL ML K R BT





Barn och fröknar från förskolan Solkatten skulle komma till oss och sjunga den 13 december. I år passade det inte, och därför kunde de ej komma på besök. Vi fick i stället sjunga själva. Med hjälp av glögg, inspelad musik och texter på filmduken gick det väldigt bra. Naturligtvis drack vi också kaffe och åt lussebullar och pepparkakor.

Våra filmträffar är mycket omtyckta av medlemmarna. I början av februari 2023 hade vi en filmträff och visade då "Hemvärnets glada dagar". Ungefär en månad senare visade vi "Den bästa av mödrar". I slutet av november månad skulle vi visa filmen "Stig-Helmer story", men denna filmträff ställdes in på grund av för få deltagare.

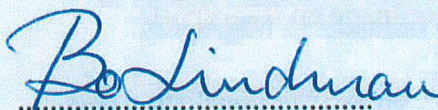
Seniorklubbens ekonomi är god. Av föreningens ekonomiska redovisning för 2023 framgår att vi avslutar verksamhetsåret med ett planerat underskott. Våra tillgångar skall användas för föreningens fortsatta verksamhet, förbättringar och ny utrustning.

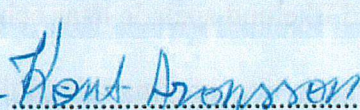
Seniorklubben vill framföra ett hjärtligt tack till Brf Smedby för all hjälp med kopiering och för lokalen vi har till vårt förfogande. Som vi tidigare framfört är Klubblokalen i stort behov av renovering.

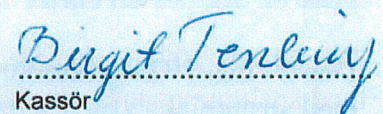
Under året har vi åter ansökt om medel inom Upplands Väsby kommun. Vi vill framföra ett varmt tack till Adolf Stafs fond för det generösa och välbehövlige anslaget vi fick i november.

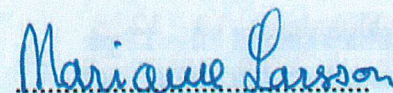
Seniorklubben har nu funnits i mer än 37 år. Inom vårt bostadsområde på Stallgatan anordnar vi trivselskapande verksamheter, där det finns goda möjligheter att knyta kontakter. För alla våra medlemmar vill vi även i fortsättningen anordna intressanta och trevliga träffar, bussresor och andra aktiviteter. Vi vill naturligtvis fortsätta med de olika aktiviteterna vi har och vidareutveckla dem.

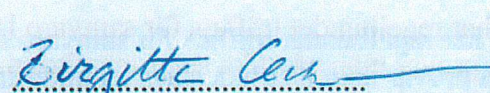
Upplands Väsby 2024-01-04

  
.....  
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 stadgama 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

Stadgama 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.