



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 115 kr/kvm	 Investeringsbehov 265 kr/kvm	 Skuldsättning 1 245 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 262 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 769 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Smedby i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
115 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 mycket lågt enligt HSBs riktvärden. Under året har en hel del åtgärder utförts med anledning av eftersatt underhåll i samband med pandemin.

## 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 2025, därav är nyckeltalet en uppskattning.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
1 245 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  
262 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  
769 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 2024.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Vilunda 6:26	1973-01-01	1973
Upplands Väsby Vilunda 6:27	1973-01-01	1972 och 1973
Upplands Väsby Vilunda 6:28	1973-01-01	1972
Upplands Väsby Vilunda 6:29	1973-01-01	1972
Upplands Väsby Vilunda 6:30	1973-01-01	1972
Upplands Väsby Vilunda 6:31	1973-01-01	1971 och 1972
Upplands Väsby Vilunda 6:32	1973-01-01	1973
Upplands Väsby Vilunda 6:41	1973-01-01	1973

### Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
539	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	38 773
100	lokaler (hyresrätt)	1 621
481	garageplatser	0
4	p-platser	0
9	bilburar	0
14	mc/mopedburar	0
72	däcksförråd	0

### Totalt 1 219 objekt

**40 394**

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.	T.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	2024-05-21
Viviann Kock	Ledamot	2021-05-19	
Ulf Nylander	Ledamot	2012-05-14	
Saeed Askarian	Ledamot	2024-05-21	
Saeed Askarian	Suppleant	2021-05-19	2024-05-21
Niklas Svensson	Ledamot	2020-02-17	
Anna-Clara Almgren	Suppleant	2023-04-27	
Dragan Rankovic	Suppleant	2024-05-21	
Ibrahim Agirman	Suppleant	2023-05-29	2024-05-21
Malek Saliba	Suppleant	2024-05-21	
Antonio Lindström	Suppleant	2022-05-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöter: Ulf Nylander, Bengt Larsson, Vivianne Kock och suppleanter: Anna-Klara Almgren, Dragan Jankovic.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Johansson, Bengt Larsson, Marita Karlsson 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 (sammankallande), Agnetha Österdahl och Magnus Andersson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18. På stämman deltog 52 röstberättigade medlemmar, varav 1 fullmakt. Extra föreningsstämma hölls 2024-10-22 för att anta nya stadgar. På extra stämman deltog 31 st röstberättigade medlemmar, varav 1 fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5 % 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen är inte helt aktuell utan kommer att ses över och kompletteras under 2025.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-19.

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

I Brf Smedby 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.

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

Årsavgiften höjs med 5 % 2025-01-01.

### 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 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 Stampsplning 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 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  
2024 Ventilationen i styrelselokalen klar.  
2024 Översyn och inventering av stammar har gjorts.  
2024 Fasadinventering  
2024 Spiskåpor har bytts i hus 8-16 och OVK klar.  
2024 Kamerabevakning utökad.  
2024 Utbyte av lekutrustning på lekplatser.  
2024 Större hissreparationer utförda.  
2024 Ventilationen i hus 1 åtgärdad.  
2024 Stammspolning hus 1-5 och 8,10.  
2024 Lokal i hus 1 och 4 renoverad.  
2024 Säkerhetsåtgärder tak, klart.  
2024 Utemiljö- trappor- grillar-papperskorgar-träd osv.  
2024 2 st hjärtstartare inköpta, ska monteras.

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

Årtal	Åtgärd
2025-2030	Underhåll mm

Inventering och utredning ang stammrenovering fortsätter.  
Utökning av laddplatser, utreds.  
Renovering och ombyggnad av garagen ska ske.  
Utbyte av alla takfläktar  
Tvättutrustning utbyte allteftersom problem uppstår  
Byte av samtliga elmätare  
Nya regler ang sopsortering, nya kärl kommer.  
Akustikåtgärder i gymmet ska göras.  
Trapphusen ses över.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 35 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 680 och under året har det tillkommit 41 och avgått 38 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 683.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	115	194	146	159	209
Skuldsättning, kr/kvm	1 245	1 269	1 364	1 389	1 418
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 297	1 323	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	262	219	236	198	151
Årsavgifter, kr/kvm	769	742	657	644	634
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	82	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	828	799	694	691	670
Nettoomsättning, tkr	32 650	31 139	29 446	29 053	28 182
Resultat efter finansiella poster, tkr	251	1 157	615	464	1 676
Soliditet, %	51	52	50	49	48

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 2022-2020 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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman 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	7 300 165	0	-2 568 672	4 731 493
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>11 245 465</b>	<b>0</b>	<b>-2 568 672</b>	<b>8 676 793</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	49 877 772	1 156 799	2 568 672	53 603 243
Årets resultat, kr	1 156 799	-1 156 799	250 563	250 563
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>51 034 571</b>	<b>0</b>	<b>2 819 235</b>	<b>53 853 806</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>62 280 036</b>	<b>0</b>	<b>250 563</b>	<b>62 530 599</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 735 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 303 672 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation och ianspråktagande av underhållsfonden

## 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	53 867 415
Årets resultat, kr	250 563
Reservation till underhållsfond, kr	-1 740 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 475 828
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>53 853 806</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>53 853 806</b>
------------------------------------	-------------------

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

## RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	32 649 959	31 139 458
Övriga rörelseintäkter	Not 3	808 442	1 135 015
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>33 458 401</b>	<b>32 274 473</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-27 393 374	-25 342 642
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 285 560	-1 468 863
Personalkostnader	Not 6	-514 729	-557 450
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 920 316	-2 866 488
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-32 113 978</b>	<b>-30 235 443</b>

## Rörelseresultat

1 344 422

2 039 030

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	77 408	47 959
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 171 267	-930 190
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 093 859</b>	<b>-882 231</b>

## Resultat efter finansiella poster

250 563

1 156 799

## Resultat före skatt

250 563

1 156 799

## Årets resultat

250 563

1 156 799

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	106 259 446	109 109 820
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	500 567	32 228
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 114 250	25 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>107 874 262</b>	<b>109 167 047</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>107 874 262</b>	<b>109 167 047</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		60 276	40 352
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	9 997 069	8 496 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 964 206	847 194
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>12 021 552</b>	<b>9 383 888</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	2 091 910	2 027 470
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>2 091 910</b>	<b>2 027 470</b>

### Summa Omsättningstillgångar

### Summa Tillgångar

**14 113 462**      **11 411 358**  
**121 987 724**      **120 578 406**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 945 300	3 945 300
Fond för yttre underhåll	4 731 493	7 300 165
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>8 676 793</b>	<b>11 245 465</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	53 603 243	49 877 772
Årets resultat	250 563	1 156 799
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>53 853 806</b>	<b>51 034 571</b>

### Summa Eget kapital

**62 530 599**      **62 280 036**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	31 490 642	40 222 900
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>31 490 642</b>	<b>40 222 900</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 795 600	11 058 942
Leverantörsskulder		3 242 458	2 351 031
Skatteskulder		113 019	178 070
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	791 172	815 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	5 024 234	3 672 244
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>27 966 483</b>	<b>18 075 470</b>

### Summa Skulder

**59 457 125**      **58 298 370**

### Summa Eget kapital och skulder

**121 987 724**      **120 578 406**

## KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 1 344 422 2 039 030

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 2 920 316 2 866 488

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet***2 920 316 2 866 488**

Erhållen ränta 77 408 47 959

Erlagd ränta -1 173 661 -937 219

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital****3 168 486 4 016 258***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -1 470 447 1 022 938

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 2 156 749 1 219

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***686 302 1 024 157****Kassaflöde från den löpande verksamheten****3 854 788 5 040 416****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 627 531 -25 000

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten****-1 627 531 -25 000****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

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

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten****-995 600 -3 995 600****Årets kassaflöde****1 231 657 1 019 816****Likvida medel vid årets början 10 456 322 9 436 507****Likvida medel vid årets slut 11 687 979 10 456 322**

**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.

**Beskattnings**

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	27 668 668	26 347 347
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad, IMD el	2 162 820	2 423 837
	Hyror lokaler	601 509	600 317
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 966 882	1 640 051
	Hyror förbrukningsbaserad	119 147	0
	Hyror övrigt	16 923	7 304
	Övriga primära intäkter	335 205	328 530
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>32 871 154</b>	<b>31 347 386</b>
	Avgiftsbortfall	-62	0
	Hysesbortfall	-221 133	-207 928
	<i>Summa</i>	<b>-221 195</b>	<b>-207 928</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>32 649 959</b>	<b>31 139 458</b>
		<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	809 492	93 690
	Övriga sekundära intäkter, varav elstöd 1 032 257 kr år 2023	-1 050	1 041 325
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>808 442</b>	<b>1 135 015</b>
		<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Not 4	Driftskostnader	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter (OVK ingår med 1 034 tkr år 2024)	-5 271 868	-4 312 418
	Snö och halk-bekämpning	-268 862	-223 185
	Reparationer	-3 192 660	-3 230 149
	Planerat underhåll	-1 475 828	-3 827 844
	Försäkringsskador	-1 123 056	-792 989
	EI	-3 252 795	-3 125 882
	Uppvärmning År 2024 har belastats med 600 tkr avseende år 2003	-5 505 783	-4 058 357
	Vatten	-1 808 242	-1 646 495
	Sophämtning	-1 182 514	-642 827
	Fastighetsförsäkring	-617 662	-525 670
	Kabel-TV och bredband	-753 929	-744 889
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 003 640	-981 541
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 760 143	-927 340
	Övriga driftkostnader	-176 391	-303 056
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-27 393 374</b>	<b>-25 342 642</b>



Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-22 685	-13 452
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-176 012	-271 484
	Administrationskostnader	-405 519	-365 104
	Extern revision	-31 250	-27 750
	Konsultkostnader	-22 000	-175 345
	Medlemsavgifter	-154 530	-148 140
	Föreningsverksamhet	-42 707	0
	Övriga förvaltningskostnader	-430 856	-467 586
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-1 285 560</b>	<b>-1 468 863</b>
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-26 005	-12 075
	Övriga arvoden	-415 250	-445 236
	Sociala avgifter	-73 474	-82 639
	Övriga personalkostnader	0	-17 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-514 729</b>	<b>-557 450</b>
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	11 073	3 762
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	66 335	44 197
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>77 408</b>	<b>47 959</b>
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 158 888	-929 602
	Övriga räntekostnader	-12 379	-588
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 171 267</b>	<b>-930 190</b>

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<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	-71 439 368	-68 588 994
	Årets avskrivningar	-2 850 374	-2 850 374
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-74 289 742</b>	<b>-71 439 368</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>106 259 446</b>	<b>109 109 820</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	161 138	161 138
	Årets investeringar	538 281	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>699 419</b>	<b>161 138</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-128 910	-112 797
	Årets avskrivningar	-69 942	-16 114
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-198 852</b>	<b>-128 910</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500 567</b>	<b>32 228</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	25 000	0
	Årets investeringar	1 089 250	25 000
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 114 250</b>	<b>25 000</b>

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB, År 2024 utgör 4 007 671 kr HSB sparkonto	9 596 068	8 428 852
Övriga fordringar	401 001	67 490
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>9 997 069</b>	<b>8 496 342</b>

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 964 206	847 194
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 964 206</b>	<b>847 194</b>

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Swedbank	531	516
SBAB	2 091 379	2 026 954
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>2 091 910</b>	<b>2 027 470</b>

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,92%	2025-06-01	18 200 000	400 000
Swedbank	2,37%	2027-09-24	10 063 342	120 000
Stadshypotek AB	0,7%	2026-01-30	3 822 900	75 600
Stadshypotek AB	2,95%	2026-06-01	18 200 000	400 000
			<b>50 286 242</b>	<b>995 600</b>

Långfristig del	31 490 642
Nästa års amortering av långfristig skuld	595 600
Lån som ska konverteras inom ett år	18 200 000
Kortfristig del	18 795 600
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	1,93%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	59 150	59 150
	Momsskuld	40 373	48 500
	Inre fond	649 832	685 767
	Övriga kortfristiga skulder	41 817	21 765
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>791 172</b>	<b>815 182</b>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 835 390	2 683 188
	Upplupna räntekostnader	18 171	20 565
	Övriga upplupna kostnader	2 170 673	968 491
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>5 024 234</b>	<b>3 672 244</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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 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 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 den andra informationen menas 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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

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.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

## 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 2024-01-01 - 2024-12-31 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 trygghande 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 revisionsssed 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 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roland Ekelund  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-02-26 kl. 19:30:14



**BENGT LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 09:16:05



**NIKLAS SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 11:17:53



**VIVIANN KOCK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 12:05:10



**SAEED ASKARIAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 05:44:11



**ULF NYLANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 07:20:07



**LARS JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 21:44:39



**ROLAND EKELUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 13:20:49



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 07:47:43



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-12 kl. 13:26:43



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 07:48:02





# Verksamhetsberättelse för 2024

Verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2024  
för HSB Brf Smedbys Seniorklubb i Upplands Väsby

Under 2024 har styrelsen bestått av Bo Lindman (ordförande), Kent Aronsson (sekreterare), Birgit Tenbring (kassör), Marianne Larsson (vice ordförande) och Birgitta Cederfeldt (ledamot). Ersättare har Inger Wegar varit. Birgit har varit sjuk, och därför har Bo Lindman skött kassörsarbetet under året.

Styrelsen har träffats regelbundet. Under verksamhetsåret 2024 har vi haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Seniorklubben startade 1986, och under detta verksamhetsår har föreningen funnits i 38 år. Vi har haft för avsikt att försätta med alla de aktiviteter vi nu har igång.

Medlemsantalet har under året minskat med nio personer. Fler personer har slutat än vad vi fått in nya medlemmar. Nu vid utgången av år 2024 har vi i Seniorklubben 71 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 17 januari hade vi "Bingo". Marianne Laestander ledde spelet. Detta år hade vi vårt årsmöte onsdagen den 21 februari 2024.

På trivselträffen den 20 mars hade vi "Skivor till kaffet". Roland Ekelund spelade låtar och ordnade en frågesport. Onsdagen den 20 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 21 maj 2024 genomförde vi resan "Uppländska klenoder". Först besökte vi Jularbo-museet i Morkarla och fick intressant information från en mycket entusiastisk guide. Därefter gick färden vidare till Rådmansö och Samstorps gård. Där åt vi lunch och fick sedan åka runt med sittkärror på en viltsafari. Denna bussresa var väldigt uppskattad av våra medlemmar.

Den skapande gruppen har regelbundet träffats för samvaro i klubblokalen kl 10 – 12 på fredagsförmiddagar. Under alla år har Eva-Kersti Palmgren varit ledare. Man provar på olika slags tekniker med textilarbeten, måleri och luffarslöjd. Kortspelsgruppen har inte alls varit igång, på grund av för få spelare.

Under hösten 2024 startade vi ett Stickcafé på tisdagskvällar. Denna verksamhet leds av Margareta Floke och Birgitta Cederfeldt. Alla har varit välkomna till dessa träffar. Stickcaféet har varit väldigt populärt, och ofta har mer än 10 personer deltagit.

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.

BS BT LA  
ML 72





I början av september månad hade vi en trivselträff med en tipspromenad. Även detta år var det regnigt, så vi fick åter genomföra träffen inomhus i Klubblokalen. Den 9 oktober höll Bo Lindman ett föredrag om "Kaffe – Sveriges nationaldryck". Han visade bilder och berättade om hur kaffet kom till Sverige, om restriktioner och om hur det blev så populärt.

Barn och fröknar från förskolan Solkatten kunde inte heller i år komma till oss och sjunga den 11 december. Vi fick i stället fira Lucia och 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. Måndagen den 4 mars 2024 hade vi en filmträff och visade då "Stig-Helmer story. I slutet av oktober månad visade vi filmen "Hundraettåringen som smet från notan och försvann". Den 25 november var det åter en filmträff, och då visade vi "Födelsedagen".

Seniorklubbens ekonomi är inte längre så god. Av föreningens ekonomiska redovisning för 2024 framgår att vi avslutar verksamhetsåret med ett underskott. De tillgångar vi har skall användas för föreningens fortsatta verksamhet, förbättringar och ny utrustning.

Seniorklubben vill framföra ett hjärtligt tack till Brf Smedby för lokalen vi har till vårt förfogande – en lokal som är en huvudpunkt i vår verksamhet. 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 välbehövliga anslaget vi fick i början av november 2024.

Seniorklubben har nu funnits i mer än 38 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.

Upplands Väsby 2025-01-02

  
.....  
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.