

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Smedby i Upplands Väsby

Org.nr: 714800-2475

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vilunda 6:26, 6:27, 6:28, 6:29, 6:30, 6:31, 6:32 och 6:41 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1973. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 31 497 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 386 325 tkr, varav byggnadsvärdet är 287 000 tkr och markvärdet 99 325 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	539	38 773
Lokaler (inkl. förråd)	220	1 740
Garage	481	
Bilburar	9	
MC/mopedburar	14	
Däckförråd	72	
P-platser	4	

### Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Patrik Linno/Johan Hultgren är våra förvaltare i år. Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Trappstädning har enligt avtal skötts av AMK Städservice. DUKI konsult ansvarar för öppettider i styrelserummet.

### Övrig information från styrelsen

- Kontoret på Stallgatan 15 är öppet onsdagar kl 13-18.30 samt sista lördagen i varje månad kl 9-12. Där kan du hyra p-plats, däckförråd, mc-burar, bil-burar samt vanliga förråd, boka bastutid och tid till träningslokalen.
- Mail till kontoret [brfsmmedby@bredband.net](mailto:brfsmmedby@bredband.net) Mail till styrelsen direkt [styrelsen@brfsmmedby.se](mailto:styrelsen@brfsmmedby.se)
- Felanmälan görs till HSB Järfälla telefon 010-442 50 00 eller på HSB portalen.
- Fastighetsskötarna har kontor på Stallgatan 1. Telefontid tisdag och torsdag 07.00 -07.30.
- Brf Smedby har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga medlemmar.
- Fastigheterna är anslutna till ComHem och Bredbandsbolaget.
- Föreningen har ett basutbud av TV-kanaler som alla har tillgång till.
- All aktuell info finns på de digitala tavlorna i portarna och på hemsidan.
- HSB gör överlåtelseinsyn vid ägarbyte.
- Du kan byta och låna böcker på kontoret Stallgatan 15.
- Brandskyddstillsyn sker 4 gånger per år i området. Håll rent i trapphus och gångar!
- Tillgång till matavfallssortering finns. Påsar till dessa finns att hämta i varje hus i barnvagnsrummen.

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Maritha Carlsson	Ordförande
Ulf Nylander	Vice ordf./ekonomiansvar
Martin Wadman	Sekreterare
Sture Nordgren	Ekonomiansvarig
Bengt Larsson	Miljö/fastighetsansvarig
Mattias Nilsson	Information och webbansvarig
Patrik Linno/Carl Franzén	HSB ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Magnus Andersson, info och webbansvarig  
Rut Söderqvist, Brandskyddsansvarig  
Henrik Lindström Brandskyddsansvarig

#### Avgående styrelseledamöter

Maritha Carlsson  
Sture Nordgren  
Bengt Larsson

#### Avgående styrelsesuppleanter

Magnus Andersson  
Rut Söderqvist  
Henrik Lindström

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av Patrik Linno/Johan Hultgren (HSB), Sture Nordgren, Maritha Carlsson, Ulf Nylander och Bengt Larsson, två i förening.

#### Revisorer

#### Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor  
Roland Ekelund

#### Revisorsuppleant

Hans Gustavsson

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

#### Valberedning

Kerstin Agnäs  
Gunnar Ljungkvist Sammankallande  
Agneta Österdahl

#### Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

#### Ordinarie

Maritha Carlsson  
Ulf Nylander  
Martin Wadman

#### Suppleant

Mattias Nilsson  
Sture Nordgren  
Magnus Andersson

#### Fritidskommittén

I nuläget finns ingen fritidskommitté. Om intresse finns så är medlemmar välkomna att kontakta styrelsen för att starta upp fritidskommittén igen.

## Ekonomi

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	27 933	27 835	27 413	26 991	26 531
Årets resultat, tkr	2 054	5 250	5 775	761	3 323
Fond för yttre underhåll, tkr	11 525	10 979	11 024	13 498	13 062
Beläning, kr/kvm bostadsyta 1)	1 663	1 685	1 710	1 735	1 756
Soliditet	43 %	42%	39%	36%	35%
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	634	628	616	603	592
Utrymme för underhåll och återinvesteringar 2)	234	226	240	176	186

1) Tidigare år användes totala ytan.

2) Underhålls- och investeringsutrymme - beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 945 300	10 979 079	31 912 728	5 249 830
Vinstdisp enl. stämmobeslut		546 354	4 703 476	-5 249 830
Årets resultat				2 053 542
Belopp vid årets slut	3 945 300	11 525 433	36 616 204	2 053 542

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 2 054 tkr. Under året har föreningens fastighetslån amorterats med 913 tkr. Under januari 2018 gjordes en extra amortering på 3 000 tkr.

### Avgifter och hyror

Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder har under året uppgått till 634 kr/m<sup>2</sup>.

### Övrigt

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

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2017-04-06 på stämman deltog 80 st. röstberättigade medlemmar och 3 st. fullmakter.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 674 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### Energi

Energiprojektet i hus 1-5 slutbesiktigat, en del besiktningsanmärkningar och intrimning återstår.

Värmen kommer nu framförallt från berget till dessa hus.

Det har varit mycket problem med energiprojektet i hus 1-5 under året men styrelsen arbetar med att lösa problemen.

En värmeväxlare i undercentralen i hus 9 är utbytt.

### Sopor

Tyvär dras föreningen med onödiga extrakostnader för sophanteringen. Många sopsorterar inte, utan slänger sådant som inte klassas som hushållssopor i sopkasunerna, detta gör att vikten blir för stor.

Container fungerade rätt så bra. Kan bli bättre.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 14 st. protokollförda sammanträden.

### Överlåtelser

Av föreningens bostadslägenheter har 39 st överlåtit under året. Föregående år överläts 55 st bostäder. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Seniorklubben

Seniorföreningen har haft 11 protokollförda styrelsemöten och 9 medlemsmöten.

## Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2017 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Renovering av tvättstugorna (golv och väggar) samtliga klara.
- Det påbörjade energiprojektet hus 1-5 (etapp 1) är i det närmaste klart, OVK återstår. Efterbesiktning saknas.
- Vi kommer även att i fortsättningen köpa vattenkraft från EON vilket gör att vi fortsätter att ha låg miljöbelastning.
- Däckburar renoverade för att passa dagens bredare däck.
- Balkongrenovering för hus 1-5, 9, 11, 13. Försätts i vår 2018.
- Renovering av lokalen i hus 13.
- Flätkåpor i hus 1-5 utbyta.
- Ny hemsida är upplagd.
- Renovering av källargångarna, målning och belysning.
- Belysningen i entréportarna samt trapphus utbytt till LED.
- Garageportar utbyta för boendegaragen samt HSB-garaget.
- Nya husskyltar inklusive skyltar som markerar del A och B av husen samt ny områdesskylt.
- Nya skyltar och tydligare numrering i garagen.

### Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2017	Ny oljeavskiljare P2 garaget.
2017	Takrenoveringen är klar.
2017	Kameraövervakning i garagen.
2016	Ventilationen i fritidslokalen utbytt.
2015-16	Energioptimering etapp 1.
2015-17	Renovering av tvättstugor.
2015	Sopkasuner.
2015	Ytterbelysning, energilampor.
2015	Armatyr trapphus, energilampor.
2010	Byte fönster och balkongdörrar.
2004	Renovering av hissar.

## Förväntad framtida utveckling

### Planerat kommande underhåll och investeringar

#### Planerade projekt 2018

- OVK besiktning .
- Balkongöversyn/reparation, hus 8, 10, 12, 14, 15 och 16.
- Energi optimering fortgår.
- Fläktkåpor hus 8-16.
- Översyn av icke renoverade gårdar.
- Översyn av träd som står för nära husen.

#### Budget för 2018

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 3 900 tkr. Enligt styrelsens beslut sker ingen höjning av årsavgifterna 2018.

#### Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

## Resultatdisposition

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	36 616 204
Årets resultat	<u>2 053 542</u>
	38 669 747

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera:	38 669 747
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad inkl utranering	3 972 055
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-783 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	41 858 802

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	11 525 433
Årets förändring	<u>-3 189 055</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	8 336 378

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	<b>27 932 970</b>	<b>27 835 081</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-20 027 029	-16 758 185
Planerat underhåll	Not 4	-1 037 796	-698 646
Fastighetsskatt		-772 035	-746 703
Avskrivningar	Not 5	-3 201 919	-3 197 162
Summa fastighetskostnader		<u>-25 038 779</u>	<u>-21 400 696</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 894 191</b>	<b>6 434 385</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	8 544	8 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-849 192	-1 193 220
Summa finansiella poster		<u>-840 648</u>	<u>-1 184 555</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 053 542</b>	<b>5 249 830</b>

**Balansräkning**

2017-12-31

2016-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	102 090 368	102 434 175
Mark		4 805 403	4 805 403
Markanläggningar	Not 9	2 765 661	2 938 223
Inventarier	Not 10	128 910	145 024
Pågående byggnation	Not 11	5 562 939	4 488 796
Summa anläggningstillgångar		<u>115 353 281</u>	<u>114 811 621</u>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		28 253	9 367
Avräkningskonto HSB		8 242 213	7 762 555
Övriga fordringar	Not 12	47 653	99 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	664 066	639 600
		<u>8 982 185</u>	<u>8 510 693</u>

Kassa och bank	Not 14	631 449	514 355
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>9 613 634</u>	<u>9 025 048</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>124 966 915</u>	<u>123 836 668</u>
------------------	--	--------------------	--------------------



**Balansräkning**

**2017-12-31**

**2016-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Not 15

*Bundet eget kapital*

Insatser

3 945 300

3 945 300

Fond för yttre underhåll

11 525 433

10 979 079

15 470 733

14 924 379

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

36 616 204

31 912 728

Årets resultat

2 053 542

5 249 830

38 669 747

37 162 558

Summa eget kapital

54 140 480

52 086 937

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

63 511 124

64 424 460

63 511 124

64 424 460

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

967 768

912 728

Leverantörsskulder

2 349 736

2 658 462

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

968 637

1 007 440

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

3 029 171

2 746 641

7 315 312

7 325 271

Summa skulder

70 826 436

71 749 731

**Summa eget kapital och skulder**

**124 966 915**

**123 836 668**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 053 542	5 249 830
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 201 919	3 197 162
Utrangering yttertak (2017) och ventilation/värme (2016)	2 934 260	312 244
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	8 189 721	8 759 236
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 166	-156 714
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-9 960	-530 614
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 187 928	8 071 908
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-6 677 839	-5 328 352
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-161 138
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 677 839	-5 489 490
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-913 336	-934 392
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-913 336	-934 392
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>596 753</b>	<b>1 648 026</b>
Likvida medel vid årets början	8 276 910	6 628 884
Likvida medel vid årets slut	8 873 662	8 276 910
<hr/>		
<b>Likvida medel</b>		
Avräkningskonto HSB	8 242 213	7 762 555
Kassa och bank	631 449	514 355
Summa likvida medel	8 873 662	8 276 910

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,91	2093
Ombyggnader	Linjär	6,67	2030
Ombyggnader, tak	Linjär	2,50	2056
Värme- och ventilation	Linjär	2,50	2055
Markanläggningar	Linjär	4,37	2028-2030
Tvättstugor, renovering	Linjär	6,67	2030
Övervakningskameror	Linjär	10,0	2025

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 7 352 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 15 802 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	177 200	177 200
Mötesarvoden	101 250	133 400
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	0	1 932
Arvode föreningsvald revisor	10 000	9 500
Övriga arvoden och ersättningar	9 000	21 000
Utbildning	3 750	7 125
Kostnad för konferenser	-4 300	23 050
Sociala kostnader	78 285	89 849
Summa	375 185	463 056

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	24 587 118	24 330 370
	Hysesintäkter lokaler	528 860	527 778
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 447 642	1 511 988
	Konsumtionsavgifter, el debiterad medlemmar	1 221 133	1 242 762
	Övriga intäkter	148 217	222 183
	<b>Brutto</b>	<b>27 932 970</b>	<b>27 835 081</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	2 616 537	2 443 536
	Löpande underhåll	1 656 465	1 073 420
	El	2 988 482	2 920 630
	Uppvärmning	3 700 212	3 732 196
	Vatten	1 245 290	1 184 566
	Sophämtning	545 391	632 773
	Fastighetsförsäkring	422 547	402 426
	Städning	1 052 971	1 012 603
	Förvaltningskostnader	1 357 716	1 300 728
	Extern revision	21 238	26 050
	Personalkostnader	375 185	463 056
	Utrangering restvärde tak (2017) och värme/ventilation (2016)	2 934 260	312 244
	Kabell-Tv	194 402	194 225
	Övrig drift bl a hissar och bevakning	1 091 333	1 059 733
		<b>20 202 029</b>	<b>16 758 185</b>
<b>Not 4</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Byte rörelsestyrda armaturer entréer, källargångar, trapphus	776 538	0
	Underhåll garage o p-platser	142 288	0
	Underhåll installationer VA/sanitet	0	97 813
	Underhåll installationer värme	0	66 543
	Underhåll installationer hissar	0	491 240
	Underhåll, övrigt	118 970	43 050
		<b>1 037 796</b>	<b>698 646</b>
<b>Not 5</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	2 438 022	2 444 939
	Om- och tillbyggnad	575 221	563 547
	Maskiner och inventarier	16 114	16 114
	Markanläggningar	172 562	172 562
		<b>3 201 919</b>	<b>3 197 162</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 098	5 812
	Ränteintäkter bankkonto	47	899
	Övriga ränteintäkter	1 398	1 954
		<b>8 544</b>	<b>8 665</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	848 912	1 192 288
	Övriga räntekostnader	280	932
		<b>849 192</b>	<b>1 193 220</b>

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	129 614 756	130 380 278
Årets utrangering tak	-3 304 501	-765 522
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>126 310 255</u>	<u>129 614 756</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 386 818	-43 395 157
Årets utrangering tak	370 241	453 278
Årets avskrivningar	-2 438 021	-2 444 939
Utgående avskrivningar	<u>-47 454 598</u>	<u>-45 386 818</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>78 855 657</b>	<b>84 227 938</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	18 769 784	0
Årets investeringar	5 603 696	18 769 784
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>24 373 480</u>	<u>18 769 784</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-563 547	0
Årets avskrivningar	-575 221	-563 547
Utgående avskrivningar	<u>-1 138 768</u>	<u>-563 547</u>
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>23 234 712</b>	<b>18 206 237</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>102 090 368</b>	<b>102 434 175</b>

Taxeringsvärde

Byggnad - bostäder	281 000 000	281 000 000
Byggnad - lokaler	6 000 000	6 000 000
	<u>287 000 000</u>	<u>287 000 000</u>
Mark - bostäder	99 000 000	99 000 000
Mark - lokaler	325 000	325 000
	<u>99 325 000</u>	<u>99 325 000</u>
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>386 325 000</b>	<b>386 325 000</b>

**Not 9 Markanläggningar**

Ingående anskaffningsvärde	3 950 954	3 950 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 950 954</u>	<u>3 950 954</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 012 731	-840 169
Årets avskrivningar	-172 562	-172 562
Utgående avskrivningar	<u>-1 185 293</u>	<u>-1 012 731</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 765 661</b>	<b>2 938 223</b>

**Not 10 Inventarier**

Ingående anskaffningsvärde	161 138	0
Årets investeringar	0	161 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>161 138</u>	<u>161 138</u>
Ingående avskrivningar	-16 114	0
Årets avskrivningar	-16 114	-16 114
Utgående avskrivningar	<u>-32 228</u>	<u>-16 114</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>128 910</b>	<b>145 024</b>

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
<b>Not 11 Pågående byggnation</b>					
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation		4 488 796	17 930 228		
Årets anskaffningar		6 992 100	5 328 352		
Överfört till ombyggnad, takrenovering		-5 603 669	0		
Kostnadsfört som underhåll, trapphusbelysning		-314 288	0		
Överfört till ombyggnad, renovering tvättstugor		0	-2 263 260		
Överfört till ombyggnad, ventilation och värme		0	-16 506 524		
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>		<b>5 562 939</b>	<b>4 488 796</b>		
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		2 093	2 093		
Skattefordringar		20 343	66 352		
Övriga fordringar		25 217	30 726		
		<b>47 653</b>	<b>99 171</b>		
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring		452 125	422 547		
Kabel-Tv		48 497	48 947		
Upplands Väsby Kommun, vatten och sopor		135 264	136 030		
Övrigt		28 180	32 076		
		<b>664 066</b>	<b>639 600</b>		
<b>Not 14 Kassa och bank</b>					
Handkassa		1 310	24 529		
Swedbank		617 501	477 235		
Handelsbanken		0	3		
SBAB		12 639	12 588		
		<b>631 449</b>	<b>514 355</b>		
<b>Not 15 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	3 945 300	10 979 079	31 912 728	5 249 830	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		546 354	4 703 476	-5 249 830	
Årets resultat				2 053 542	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 945 300</b>	<b>11 525 433</b>	<b>36 616 204</b>	<b>2 053 542</b>	
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Länenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	22560743 rörligt	0,71%	2018-03-30	9 585 475	36 968
Stadshypotek	53426	1,36%	2021-09-30	5 344 000	150 000
Stadshypotek	734155 rörligt	1,25%	2018-01-02	6 586 896	100 000
Stadshypotek	774831 rörligt	1,24%	2018-03-01	6 518 750	0
Stadshypotek	819668	1,48%	2018-01-30	7 352 100	75 600
Stadshypotek	841704 rörligt	1,20%	2018-02-02	7 139 220	240 120
Stadshypotek	991789	1,10%	2019-12-30	6 710 128	280 000
Swedbank AB	2658779067 rörligt	0,54%	2018-03-28	3 913 680	85 080
Swedbank AB	2857696872	1,27%	2020-05-25	11 328 643	0
				<b>64 478 892</b>	<b>967 768</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					63 511 124
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					59 640 052
<b>Fastighetsinteckningar</b>					
Uttag pantbrev i fastighet				91 394 300	91 394 300
Varav obelånade				-3 140 000	-3 140 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<b>88 254 300</b>	<b>88 254 300</b>
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				<b>967 768</b>	<b>912 728</b>

<b>Noter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Inre fond	910 137	948 390
Övriga kortfristiga skulder	58 500	59 050
	<u>968 637</u>	<u>1 007 440</u>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 348 977	2 393 041
Upplupna räntekostnader	82 138	35 390
Upplupen el	309 025	296 210
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	289 031	22 000
	<u>3 029 171</u>	<u>2 746 641</u>

Upplands Väsby 2018-02-20

Maritha Carlsson

Ulf Nylander

Martin Wadman

Sture Nordgren

Bengt Larsson

Mattias Nilsson

Carl Franzén

Vår revisionsberättelse har 2018-03-05 avgivits beträffande denna årsredovisning

Roland Ekelund  
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Smedby för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Smedby för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Upplands Väsby 2018-03-05

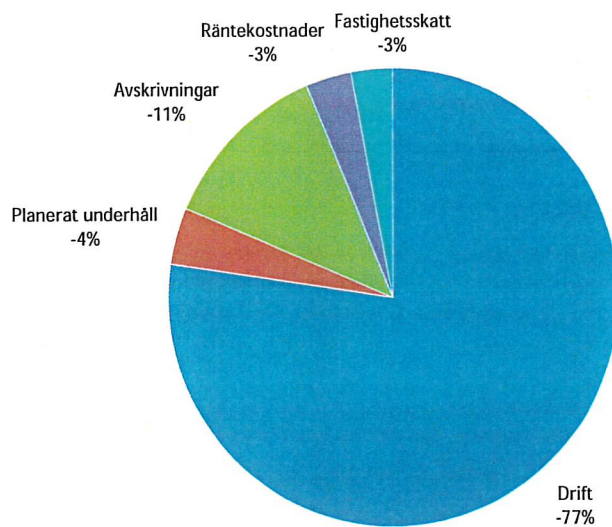
Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

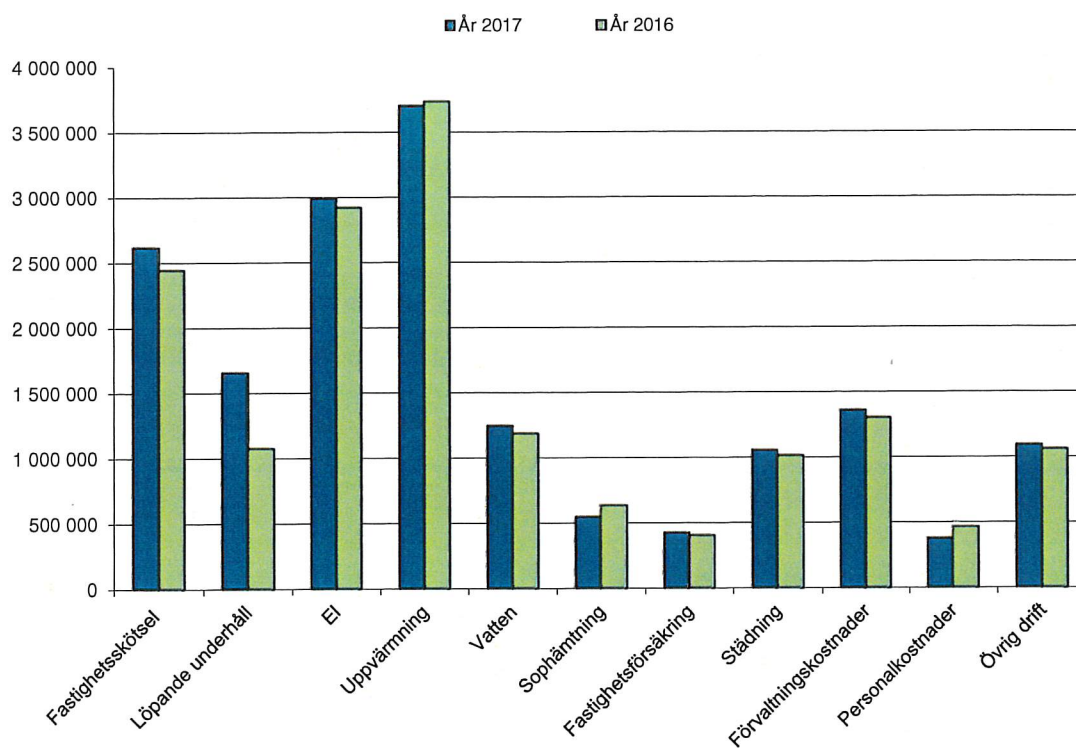
Roland Ekelund

Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader





# Verksamhetsberättelse för 2017

Verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2017  
för HSB Brf Smedbys Seniorklubb i Upplands Väsby

Under 2017 har styrelsen bestått av Bo Lindman (ordförande), Margareta Göthe (sekreterare), Monica Carlstedt (kassör), Dan Emilsson (vice ordförande) och Marianne Laestander (ledamot). Ersättare i styrelsen har Marianne Larsson varit.

Styrelsen har träffats regelbundet. Under verksamhetsåret 2017 har vi haft 10 protokollförda styrelsemöten.

1986 startade Seniorklubben sin verksamhet, och det är ju för mer än 30 år sedan. Flera olika typer av aktiviteter har vi lyckats få igång. Dessa aktiviteter har fortsatt under detta verksamhetsår.

Medlemsantalet har under året ökat med fem personer. Nu vid utgången av år 2017 har Seniorklubben 75 medlemmar.

Under våren och under hösten har vi varje månad ordnat trivselträffar med varierande programpunkter. Seniorklubben har under året haft 8 trivselträffar (inklusive årsmötet). Vid våra sammankomster är det bra tillfällen till trivsamma kontakter. Då serverar vi som regel kaffe med bröd.. Flera gånger har besöksantalet under träffarna varit över 30 personer, vilket innebär att klubblokalen blivit fullsatt. Det innebär att knappt hälften av våra medlemmar kommer till trivselträffarna.

Årets första trivselträff, som skedde i januari 2017, blev väldigt välbesökt. Då fick vi information om "Äldrevården i Upplands Väsby". I februari hade vi som vanligt vårt årsmöte. På trivselträffen i mars anordnade vi ett uppskattat lotteri. Som flera år tidigare spelade Roland Ekelund i april "Skivor till kaffet", en musikalisk frågesport.

Vid höstens första trivselträff i september fick vi besök av kommunaltjänstemannen Anders Ström, som berättade om "Trafikplanering". Då var det många som hade synpunkter på de dåliga bussförbindelserna. Under oktober månads trivselträff hade vi musikunderhållning av Annemarie Almström. Hon framförde "Värmländskt i ord och ton" vid besöket. I november berättade Camilla König-Ekegren om den verksamhet man bedriver inom "Väsby Promotion". På december månads trivselträff hade vi åter lyckats engagera en förskola. Marianne Larsson hade haft flera kontakter med förskolan "Solkatten". På luciadagens förmiddag kom ett 15-tal femåringar till oss. De bildade sånggrupp, och med hjälp av sina ledare framförde de luciavisor på ett förtjänstfullt sätt.

Seniorklubben anordnade en bussresa måndagen den 15 maj 2017. Den gick först till Hembygdsgården i Björklinge. Vi fick i deras utmärkta museum veta mer om livet förr i tiden. Vi kunde på egen hand gå runt och titta på alla ihopsamlade saker. Vid en information serverades kaffe och bullar. Färden fortsatte åt nordväst och vid Dalälven kom vi fram till Gysinge, som var vårt huvudresmål. I det regniga vädret var vi glada att få en guidad rundtur med bussen. Vi gjorde ett besök i Gysinge herrgård, som numera är hemvist för PROs Folkhögskola. I Orangeriet åt vi dagens lunch. På eftermiddagen fortsatte resan norrut till



Kungsgården, där vi besökte Rosenlöfs tryckerimuseum. Av herr Rosenlöf (i form av en skådespelare) och två guider fick vi lära oss om hur "konsten att trycka" har utvecklats.

Föreningen har en grupp som regelbundet träffas på måndagsförmiddagar. I klubblokalen sysslar de då med kortspel, samtidigt som de har en trivsamt samvaro.

Som flera år tidigare har vi arrangerat boulespel under den varma delen av våren, under sommaren och långt in i oktober på hösten. Bouleverksamheten startade i maj. Alla boende var välkomna att delta på tisdagarna kl 11 på boulebana i vårt bostadsområde. Vi har som regel varit 6-9 personer som träffats vid dessa aktiviteter. Många gånger har vi fått dela av banan och spela två matcher samtidigt.

På fredagarna under 2017 har den skapande gruppen fortsatt sin verksamhet. De personer som vill har då kunnat prova på olika slags tekniker av textilarbeten, måleri och luffartslöjd.

Våra filmträffar har blivit uppskattade av medlemmarna. Under dessa visar vi svenska filmer. I början av februari och i början av mars månad 2017 hade vi filmträffar. I slutet av hösten visade vi också film vid två tillfällen.

Lördagen den 18 november anordnades en "Marknad & Loppis" i Klubblokalen.

Seniorklubbens ekonomi är god. Av vår ekonomiska redovisning för 2017 framgår att vi avslutar året med ett överskott. De tillgångar föreningen har behövs till förbättringar, viss utrustning och vår fortsatta verksamhet.

Seniorklubben vill rikta ett hjärtligt tack till Brf Smedby för det anslag på 18 000 kr vi fått, för all hjälp med kopiering och för lokalen vi har till vårt förfogande.

Vi ansökte även under 2017 om medel inom Upplands Väsby kommun. För det generösa anslaget vi fick i somras vill framföra ett varmt tack till Adolf Stafs fond.

Sedan mer än 30 år arbetar vi i Seniorklubben med trivselskapande aktiviteter, med varierande verksamheter och för gemenskap bland våra medlemmar. Vi vill naturligtvis fortsätta med detta och gärna vidareutveckla de olika aktiviteterna. Även i fortsättningen vill vi anordna intressanta träffar, en årlig bussresa och andra aktiviteter.

Upplands Väsby 2018-01-09

.....  
Ordförande

.....  
Sekreterare

.....  
Kassör

.....  
Vice ordförande

.....  
Ledamot