

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Smedby i Upplands Väsby

Org.nr: 714800-2475

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

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 m². Taxeringsvärdet är 386 325 tkr, varav byggnadsvärdet är 287 000 tkr och markvärdet 99 325 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Brf Smedby har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga medlemmar.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	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. Johan Hultgren/Carl Franzén är vår förvaltare i år. Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Trappstädning har enligt avtal skötts av AMK Städservice. DUKI konsult ansvarar för öppettider i styrelserummet.

Övrig information från styrelsen

- Kontoret på Stallgatan 15 är öppet onsdagar kl 13-18.30 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 tillträde till träningslokalen.
- Mail till kontoret brfsmmedby@bredband.net. Mail till styrelsen direkt styrelsen@brfsmmedby.se
- Felanmälan görs till HSB Järfälla telefon 010-4425000 eller på HSB portalen.
- Fastighetsskötarna har kontor på Stallgatan 1. Telefontid tisdag och torsdag 07.00 -07.30.
- Fastigheterna är anslutna till ComHem och Telenor.
- 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
Lars Johansson	Brandskyddsansvarig
Johan Hultgren/Carl Franzén	HSB ledamot

Styrelsesuppleanter

Magnus Andersson, info och webbansvarig
Andreas Hellström, Brandskyddsansvarig
Lars Eriksson

Avgående styrelseledamöter

Ulf Nylander
Martin Wadman
Bengt Larsson

Avgående styrelsesuppleanter

Magnus Andersson
Andreas Hellström
Lars Eriksson

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av Carl Franzén/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

Sture Nordgren
Magnus Andersson

Fritidskommittén

En ny fritidskommitté har bildats bestående av följande medlemmar.
Evy Svensson, Kerstin Agnäs, Marianne Laestander, Eva-Britt Lövgren, Majsan Larsson, Magnus Andersson.

Ekonomi

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	28 095	27 933	27 835	27 413	26 991
Årets resultat, tkr	2 581	2 054	5 250	5 775	761
Fond för yttre underhåll, tkr	8 336	11 525	10 979	11 024	13 498
Belåning, kr/kvm total yta	1 469	1 592	1 613	1 637	1 660
Räntekänslighet	2,4	2,6	2,7	2,8	2,9
Soliditet %	46	43	42	39	36
Energikostnad (el, värme, vatten) kr/kvm total yta	214	196	194	182	188
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	634	634	628	616	603
Utrymme för underhåll och återinvesteringar* kr/kvm total yta	176	155	226	240	176

*)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	11 525 433	36 616 206	2 053 542
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-3 189 055	5 242 597	-2 053 542
Årets resultat				2 581 421
Belopp vid årets slut	3 945 300	8 336 378	41 858 803	2 581 421

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 2 581 tkr. Under året har föreningens fastighetslån amorterats med 4 975 tkr, varav extra amortering på 4 000 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/m².

Övrigt

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

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2018-04-19 på stämman deltog 78 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 tyvärr fortfarande varit mycket problem med energiprojektet i hus 1-5 under året men styrelsen arbetar fortfarande med att lösa problemen.

En värmeväxlare i undercentralen i hus 9 är utbytt.

Diskussioner pågår med entreprenören för energiprojektet.
HSB Värmland har kopplats in som energikonstult.

Sopor

Tyvärr 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.

Tyvärr har fel saker kastats i containern till stora kostnader. Därför kommer ingen container för nästa år.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 14 st protokollförda sammanträden.

Överlåtelser

Av föreningens bostadslägenheter har 49st överlåtit under året. Föregående år överläts 39st bostäder. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Seniorklubben

Seniorföreningen har haft 11 protokollförda styrelsemöten och 9 medlemsmöten.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2018 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- 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.
- Balkongrenovering för hus 1-5, 9, 11, 13. Balkongrenoveringen är nu färdig.
- En del belysning har bytts ut till LED. All belysning kommer på sikt bytas ut till LED.
- Gårdsrenovering av kvarstående gårdar. Plantering kvartstår.
- Kameror installerade i entréportarna.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2018	Renovering av lokal i hus 13
2018	Utbyte av värmeväxlare i hus 9.
2018	Balkongrenovering
2018	Belysningen i entréportarna samt trapphus utbytt till LED.
2017	Ny oljeavskiljare P2 garaget.
2017	Takrenoveringen är klar.
2017	Kameraövervakning i garagen.
2016	Ventilationen i fritidslokalen utbytt.
2015-16	Energioptimering etapp 1.
2015-17	Renovering av tvättstugor.
2015	Sopkasuner.
2015	Ytterbelysning, energilampor.
2015	Armatyr trapphus, energilampor.
2010	Byte fönster och balkongdörrar.
2004	Renovering av hissar.

Förväntad framtida utveckling

Planerat kommande underhåll och investeringar

Planerade projekt 2019

- OVK besiktning.
- Energi optimering fortgår.
- Fläktkåpor hus 8-16.
- Fortsatt renovering av icke renoverade gårdar.
- Ledbelysning i pollare byts ut på gårdarna.
- Värmeväxlare i hus 9 är utbytt men inte färdigställd. Värmeväxlare i hus 12 ska också bytas.
- Eventuellt tillsyn av samtliga lägenheter.
- Eventuellt byte av radiatorventiler i hus 8-16.
- Eventuellt byte av ballofixer.
- Byte av cykel- och förrådsdörrar påbörjas.

Budget för 2019

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 3 900 tkr. Enligt styrelsens beslut sker ingen höjning av årsavgifterna 2019.

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 årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	41 858 803
Årets resultat	<u>2 581 421</u>
	44 440 224

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera:	44 440 224
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad inkl utrantering	966 262
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-900 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	44 506 486

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	8 336 378
Årets förändring	<u>-66 262</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	8 270 116

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

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	28 094 732	27 932 970
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-19 487 647	-20 027 029
Planerat underhåll	Not 4	-966 262	-1 037 796
Fastighetsskatt		-783 893	-772 035
Avskrivningar	Not 5	<u>-3 592 752</u>	<u>-3 201 919</u>
Summa fastighetskostnader		-24 830 554	-25 038 779
Rörelseresultat		3 264 178	2 894 191
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 747	8 544
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-689 504</u>	<u>-849 192</u>
Summa finansiella poster		-682 757	-840 648
Årets resultat		2 581 421	2 053 542

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	106 197 870	102 090 368
Mark		4 805 403	4 805 403
Markanläggningar	Not 9	4 092 915	2 765 661
Inventarier	Not 10	112 796	128 910
Pågående byggnation	Not 11	2 022 179	5 562 939
Summa anläggningstillgångar		<u>117 231 164</u>	<u>115 353 281</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		17 025	28 253
Avräkningskonto HSB		5 156 413	8 242 213
Övriga fordringar	Not 12	57 707	47 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>565 491</u>	<u>664 066</u>
		5 796 636	8 982 185

Kassa och bank	Not 14	745 168	631 449
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>6 541 805</u>	<u>9 613 634</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>123 772 968</u>	<u>124 966 915</u>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

3 945 300

3 945 300

Fond för yttre underhåll

8 336 378

11 525 433

12 281 678

15 470 733

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

41 858 803

36 616 204

Årets resultat

2 581 421

2 053 542

44 440 224

38 669 747

Summa eget kapital

56 721 902

54 140 480

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

58 535 667

63 511 124

58 535 667

63 511 124

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

967 768

967 768

Leverantörsskulder

2 731 147

2 349 736

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

948 626

968 637

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

3 867 858

3 029 171

8 515 399

7 315 312

Summa skulder

67 051 066

70 826 436

Summa eget kapital och skulder

123 772 968

124 966 915

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 581 421	2 053 542
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 592 752	3 201 919
Utrangering yttertak	0	2 934 260
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>6 174 173</u>	<u>8 189 721</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	99 749	8 166
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>1 200 088</u>	<u>-9 960</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 474 010</u>	<u>8 187 927</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 891 883	-6 677 839
Investeringar i markanläggningar	<u>-1 578 750</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-5 470 633</u>	<u>-6 677 839</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-4 975 457</u>	<u>-913 336</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-4 975 457</u>	<u>-913 336</u>
Årets kassaflöde	-2 972 080	596 752
Likvida medel vid årets början	<u>8 873 662</u>	<u>8 276 910</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>5 901 582</u>	<u>8 873 662</u>
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	5 156 413	8 242 213
Kassa och bank	<u>745 168</u>	<u>631 449</u>
Summa likvida medel	<u>5 901 582</u>	<u>8 873 662</u>

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
Balkongrenovering	Linjär	5,0	2037

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 6 430 tkr till omförhandling under 2019. 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 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	179 200	177 200
Mötesarvoden	89 400	101 250
Arvode föreningsvald revisor	10 000	10 000
Övriga arvoden och ersättningar	9 000	9 000
Utbildning	0	3 750
Kostnad för konferenser	15 000	-4 300
Sociala kostnader	63 624	78 285
Summa	366 224	375 185

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	24 588 155	24 587 118
	Hysesintäkter lokaler	526 409	528 860
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 500 267	1 447 642
	El	1 260 828	1 221 133
	Övriga intäkter	219 073	148 217
	Brutto	28 094 732	27 932 970
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	2 810 575	2 616 537
	Löpande underhåll	2 427 408	1 656 465
	El	3 485 473	2 988 482
	Uppvärmning	3 859 976	3 700 212
	Vatten	1 320 748	1 245 290
	Sophämtning	465 152	545 391
	Fastighetsförsäkring	452 125	422 547
	Städning	1 066 220	1 052 971
	Förvaltningskostnader	1 651 549	1 357 716
	Extern revision	25 375	21 238
	Personalkostnader	366 224	375 185
	Utrangering (utrangering restvärde tak)	0	2 934 260
	Kabel-TV	193 537	194 402
	Bredband	72 933	51 930
	Vinterskötsel	60 738	53 580
	Övrig drift, bla hissar och bevakning	1 229 614	810 823
		19 487 647	20 027 029
Not 4	Planerat underhåll		
	Byte rörelsestyrda armaturer entréer, källargångar, trapphus	428 057	776 538
	Underhåll garage o p-platser	0	142 288
	Tvättutrustning	247 725	0
	Underhåll, övrigt	290 480	118 970
		966 262	1 037 796
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	2 249 839	2 438 022
	Om- och tillbyggnad	1 075 302	575 221
	Maskiner och inventarier	16 114	16 114
	Markanläggningar	251 498	172 562
		3 592 752	3 201 919
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 446	7 098
	Ränteintäkter bankkonto	77	47
	Övriga ränteintäkter	1 224	1 398
		6 747	8 544
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	689 124	848 912
	Övriga räntekostnader	380	280
		689 504	849 192

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	126 310 255	129 614 756
Årets utrangering tak	0	-3 304 501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>126 310 255</u>	<u>126 310 255</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 454 598	-45 386 818
Årets utrangering tak	0	370 241
Årets avskrivningar	-2 249 839	-2 438 021
Utgående avskrivningar	<u>-49 704 437</u>	<u>-47 454 598</u>
Bokfört värde byggnader	76 605 817	78 855 657
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	24 373 480	18 769 784
Årets investeringar	7 432 643	5 603 696
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>31 806 123</u>	<u>24 373 480</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 138 768	-563 547
Årets avskrivningar	-1 075 302	-575 221
Utgående avskrivningar	<u>-2 214 070</u>	<u>-1 138 768</u>
Bokfört värde ombyggnader	29 592 053	23 234 712
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	106 197 870	102 090 368
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>
Taxvärde totalt	386 325 000	386 325 000
Not 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	3 950 954	3 950 954
Årets investeringar	1 578 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>5 529 704</u>	<u>3 950 954</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 185 293	-1 012 731
Årets avskrivningar	-251 496	-172 562
Utgående avskrivningar	<u>-1 436 789</u>	<u>-1 185 293</u>
Bokfört värde	4 092 915	2 765 661
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	161 138	161 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>161 138</u>	<u>161 138</u>
Ingående avskrivningar	-32 228	-16 114
Årets avskrivningar	-16 114	-16 114
Utgående avskrivningar	<u>-48 342</u>	<u>-32 228</u>
Bokfört värde	112 796	128 910

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 11 Pågående byggnation					
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	5 562 939	4 488 796			
Årets anskaffningar	3 891 883	6 992 100			
Överfört till ombyggnad, takrenovering	0	-5 603 669			
Överfört till ombyggnad, balkongrenovering	-7 432 643	0			
Kostnadsfört som underhåll, trapphusbelysning	0	-314 288			
Bokfört värde pågående byggnation	2 022 179	5 562 939			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	2 093	2 093			
Skattefordringar	0	20 343			
Övriga fordringar	55 614	25 217			
	57 707	47 653			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	488 295	452 125			
Kabel-TV	48 531	48 497			
Upplands Väsby Kommun, vatten och sopor	0	135 264			
Övrigt	28 665	28 180			
	565 491	664 066			
Not 14 Kassa och bank					
Handkassa	20	1 310			
Swedbank	617 501	617 501			
SBAB	127 648	12 639			
	745 168	631 449			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	3 945 300	11 525 433	36 616 206	2 053 542	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-3 189 055	5 242 597	-2 053 542	
Årets resultat				2 581 421	
Belopp vid årets slut	3 945 300	8 336 378	41 858 803	2 581 421	
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	22560743 rörligt	0,87%	2019-03-30	9 540 818	36 968
Stadshypotek	53426	1,36%	2021-09-30	5 194 000	150 000
Stadshypotek	734155 rörligt	1,25%	2019-01-03	6 486 896	100 000
Stadshypotek	774831 rörligt	1,24%	2019-03-04	5 518 750	0
Stadshypotek	819668	1,05%	2021-01-30	4 276 500	75 600
Stadshypotek	841704 rörligt	1,20%	2019-02-04	6 899 100	240 120
Stadshypotek	991789	1,10%	2019-12-30	6 430 128	280 000
Swedbank AB	2658779067 rörligt	0,81%	2019-12-28	3 828 600	85 080
Swedbank AB	2857696872	1,27%	2020-05-25	11 328 643	0
				59 503 435	967 768
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					58 535 667
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					54 664 595
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				91 394 300	91 394 300
Varav obelånade				-3 140 000	-3 140 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				88 254 300	88 254 300
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				967 768	967 768
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Skatteskuld				6 887	0
Inre fond				871 884	910 137
Övriga kortfristiga skulder				69 855	58 500
				948 626	968 637

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 244 131	2 348 977
Upplupna räntekostnader	68 588	82 138
Upplupen el	381 552	309 025
Upplupen värme	612 628	0
Upplupen sophämtning	25 000	0
Upplupen faktura HSB Värmland konsultation värme	123 313	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	412 646	289 031
	3 867 858	3 029 171

Upplands Väsby 2019-02-26

Maritha Carlsson

Ulf Nylander

Martin Wadman

Bengt Larsson

Lars Johansson

Carl Franzén

Vår revisionsberättelse har 2019-03-04 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 2018.

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 2018 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. Revisoremas 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 tvekel 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Smedby för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Upplands Väsby 2019-03-04

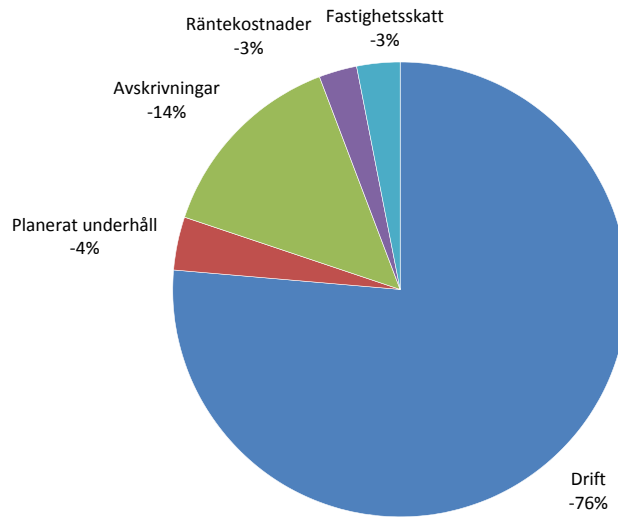
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

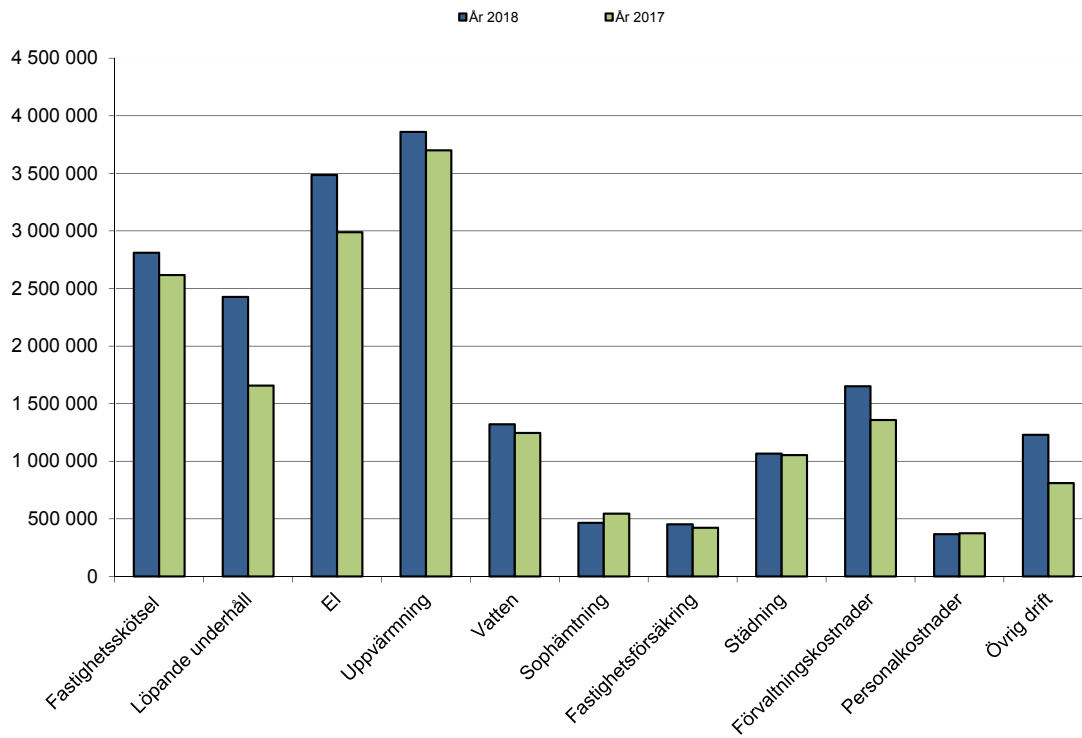
Roland Ekelund

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Verksamhetsberättelse för 2018

Verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2018
för HSB Brf Smedbys Seniorklubb i Upplands Väsby

Under 2018 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 2018 har vi haft 9 protokollförda styrelsemöten.

För mer än 30 år sedan startade Seniorklubben, nämligen år 1986. Vi har fortsatt med de aktiviteter vi tidigare lyckats få igång.

Medlemsantalet har under året ökat med fyra personer. Några personer har slutat och några personer har blivit nya medlemmar. Nu vid utgången av år 2018 har Seniorklubben 79 medlemmar.

Under våren och under hösten har vi en gång månaden ordnat trivselträffar med intressanta programpunkter. Seniorklubben har under året haft 8 trivselträffar, och då är årsmötet medräknat. Vid våra träffar serverar vi kaffe med bröd, och sammankomsterna är också bra tillfällen till trivsamma kontakter. Klubblokalen har vid flera träffar blivit fullsatt, och då har besöksantalet varit över 30 personer.

Årets första trivselträff skedde i januari 2018. Då berättade Anita Hammarstedt för oss om sitt eget författande under rubriken "Att skriva om det verkliga livet". I februari månad hade vi årsmöte. Vid trivselträffen i mars kom Åsa Bjurberg Gartz och berättade för oss om "Väsby Konsthall". Onsdagen den 25 april 2018 anordnade vi en "Vårfest" i festlokalen på Stallgatan 1. Under den festen hade Roland Ekelund en musikalisk frågesport med "Skivor till kaffet".

Vid höstens första trivselträff i september fick vi besök av två personer från Väsby Rehab. De informerade oss om sådant som vi äldre bör tänka på. Rubriken för mötet var "Må bar och undvik fall". Under oktober månads trivselträff hade vi "Allsång". Ann-Marie Almström sjöng och spelade för oss och ledde allsången. I november hade vår träff temat "Film om Upplands Väsby". Roland Storm besökte oss och gjorde först en introduktion. Därefter visade vi hans film om bostadsutvecklingen i Upplands Väsby. Till december månads trivselträff hade Marianne Larsson knutit ny kontakt med förskolan "Solkatten". Vid 13.30-tiden den 12 december kom ett 15-tal femåringar till oss och sjöng luciavisor på ett mycket bra sätt.

Seniorklubben anordnade en bussresa till Roslagen onsdagen den 16 maj 2018. Vårt första resmål var Pythagoras industrimuseum i Norrtälje. Lunchen intog vi på Pensionat Granparken. Färden fortsatte sedan till Grisslehamn och där besökte vi Albert Engströms museum. Vi fick en guidad visning av konstnärens ateljé vid vattnet. Hemfärden gick via Hallstavik, Bennebol, Knutby och Almunge.

Föreningen har en grupp som regelbundet sysslar med kortspel och trivsam samvaro. De träffas som regel i klubblokalen på måndagsförmiddagar.



Som flera år tidigare har vi under den varma årstiden arrangerat boulespel en gång per vecka. Från maj till oktober har alla boende på Stallgatan varit välkomna att delta. På tisdagarna kl 11 har som regel 6-9 personer träffats vid på boulebanan i vårt bostadsområde och spelat.

På fredagarna under året 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 2018 hade vi filmträffar. I slutet av hösten visade vi också film vid ett tillfälle.

Under "Väsby Konstrunda" den 5-6 maj 2018 anordnades i Klubblokalen en konstutställning med titeln "Annorlunda luffarslöjd".

Seniorklubbens ekonomi är god. Av vår ekonomiska redovisning för 2018 framgår att vi avslutar året ett överskott. Våra tillgångar behövs för den fortsatta verksamheten, förbättringar och viss ny utrustning.

Seniorklubben vill framföra 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 har åter kunnat ansöka om medel inom Upplands Väsby kommun. För det generösa anslag vi fick i somras vill framföra ett varmt tack till Adolf Stafs fond.

Seniorklubben har nu funnits i mer än 30 år inom vårt bostadsområde på Stallgatan. Vi ordnar trivselskapande verksamhet med möjligheter att knyta kontakter. För våra medlemmar vill vi även i fortsättningen anordna intressanta och trevliga träffar, en årlig bussresa och andra aktiviteter. Vi vill naturligtvis fortsätta med och vidareutveckla de olika aktiviteterna vi har.

Upplands Väsby 2019-01-08

.....
Ordförande

.....
Sekreterare

.....
Kassör

.....
Vice ordförande

.....
Ledamot