

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Västerby 2 i Järfälla

Org.nr: 713200-1038

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Vision

Skapa en god och prisvärd boendemiljö för våra medlemmar.

Verksamhetsidé

Styrelsen och medlemmar skapar genom samarbete en förening med stabil ekonomi och väl fungerande fastigheter.

Mål

1. Stabil ekonomi
2. Väl underhållna fastigheter
3. Väl fungerande styrelse
4. Nöjda medlemmar
5. God boendemiljö

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:1926, 2:1906, 2:1742, 2:1670 och 2:1669 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1960/62. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 28 298 m². Taxeringsvärdet är 249 649 tkr, varav byggnadsvärdet är 176 760 tkr och markvärdet 72 889 tkr.

Fastigheterna har fullvärdesförsäkring i Trygg-Hansa.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	414	26 300
Lokaler (inkl. förråd)	74	542
Bilplatser och Garage	30 och 14	277
Summa		27 119

Fastighetsadresser

Månadsvägen 32-74

Veckovägen 31-69

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal utförts av El & Fastighetservice AB (EFS).

Förvaltare har varit Johan Karlsson (1/1-31/1) Mikael Östling (1/2-31/12)

Administrativ förvaltning har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Trappstädning har enligt avtal utförts av Maries Puts & Städ AB.

Markskötsel har ombesörjts av Trädgårdsskötsel Böhlin AB (tom mars) (from april) Malms trädgårdsanläggningar.

Samfällighet Norrbyparkeringen, 42 %. (org nummer:717200 1343)

Föreningen delar Norrbyparkeringen med brf Västerby och brf Norrby.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Ann-Sofie Ihrfors
Franz Varga
Kjell Plosjö
Helena Naesström
Maud Brantlind
Björn Lindgren
Margareta Persson
Mikael Östling

Ordförande
Vice ordf, Parkeringsansvarig
Fastighetsansvarig
Webbansvarig
Miljöansvarig
Ekonomiansvarig
Sekreterare
HSB representant

Styrelsesuppleanter

Carolina Wallin
Kristian Reinoso

Avgående styrelseledamöter

Margareta Persson
Kjell Plosjö
Franz Varga
Ann-Sofie Ihrfors 1 år kvar
Björn Lindgren 1 år kvar
Maud Brantlind 1 år kvar
Helena Naesström 1 år kvar

Avgående styrelsesuppleanter

Carolina Wallin
Kristian Reinoso

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ann-Sofie Ihrfors, Franz Varga, Kjell Plosjö och Björn Lindgren

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Sten Larsson

Revisorsuppleant

Åsa Arvidsson

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

Valberedning

Margot Wallin

Sammanställande
(Hon avsade sig i
augusti)

Hans Husmark

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie

Ann-Sofie Ihrfors
Franz Varga

Suppleanter

Margareta Persson

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	16 412	15 907	15 375	14 801	14 377
Rörelseresultat, tkr	-1 789	3 729	4 029	3 094	3 202
Årets resultat, tkr	-2 423	2 987	3 505	2 476	2 439
Balansomslutning, tkr	43 184	45 992	46 659	39 881	37 769
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,4	0,3	0,07	0,05	0,05
Fond för yttre underhåll, tkr	11 408	10 868	9 492	8 986	7 709
Belåning, kr/kvm	639	645	651	656	678
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	613	588	572	550	534

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett negativt resultat på 2 423 tkr. Budgeterat resultat för 2013 +1 740 tkr. Avvikelsen beror bl a på tidigarelagt genomförande av uppdaterat skalskydd.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, radiatorer, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Händelser under året

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2013-04-22. På stämman deltog 56 st röstberättigade medlemmar. Utöver den ordinarie stämman hölls en extrastämma 2013-06-12 där vi beslutade att bostadsrättsföreningen övertar medlems underhållsansvar samt att medlemmarna lämnar samtycke till de förändringar som ombyggnaden innebär. På stämman deltog 204 st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 482 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2013 hållit 13 stycken protokollförda sammanträden. Två gemensamma möten med Brf Norrby och Brf Västerby har hållits.

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 613 kronor/m².

Överlåtelser

Av föreningens 414 bostadslägenheter har 39 stycken överlåtit under året.

Medlemsinformation

Föreningen har bjudit på adventsfika i Pub 81 tillsammans med våra grannföreningar.

Föreningens hemsida har uppdaterats under året.

Föreningens hemsida har adressen:
<http://www.hsb.se/norrastorstockholm/vasterby2>

Under året har två gemensamma möten med Brf Norrby och Brf Västerby hållits. Frågor som behandlats har varit Norrbyparkeringen och våra sopkärlsbehållare. Vi har också gemensamt haft ett möte med kommunen och Renonorden. Samt att vi jobbat vidare och inventerat våra badrum.

Ombyggnad och underhållsåtgärder under året

- Styrelselokalen Månadsvägen 62 har totalrenoverats. Ommålning, nya golv och ny modern belysning.
- Utearmaturen på återvinningshusen Månadsvägen och Veckovägen har bytts ut.
- Ny armatur på stolpbelysningen Månadsvägen och Veckovägen
- Lekplatsen vid Månadsvägen 76 har fått ett nytt staket. Dessutom har sanden bytts ut. Gångvägen vid lekplatsen har breddats och asfalterats.
- Dränering av fastigheten Månadsvägen 62-74 är klar och Veckovägen 47-53 är nästan klar. Breddning av trottoaren, asfaltering och ny kantsten på framsidan av Månadsvägen 62-74 har gjorts. Ny kantsten på framsidan av Veckovägen 47-53. Man har dragit tomrör för framtida eldragnig vid entréerna.
- Asfalterat gångvägarna vid alla femlingar från trapporna till kommunens gång-och cykelväg. Gångvägen från Veckovägen 69 har dessutom rätats ut.
- Större träd har tagits ned vid lekplatsen Månadsvägen 76 samt vid återvinningshusen.
- Sandlådorna och staketen vid femlingarna har tagits bort och gräs har såtts där sandlådorna stått.
- Låssystemet/Skalskyddet har monterats upp så långt man har kunnat utom källardörrarna.

Framtida utveckling

Budget för 2014

Budgeten visar ett resultatfall efter finansiella poster på 3 359 tkr.

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.

Åtgärder:

- Stamreovering
- Låsbyten/skalskydd
- Översyn och upprustning av yttre miljö
- Mindre underhållsåtgärder
- Dränering av husgrunder fortsätter
- Lokalreovering Månadsvägen 76

Ändrade redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	12 135 847
Årets resultat	<u>-2 423 261</u>
	9 712 586

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	9 712 586
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	5 958 165
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 535 770</u>
Balanserat resultat efter disposition	14 134 981

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	11 408 224
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-4 422 395</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2014	6 985 829

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

Resultaträkning		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	16 411 601	15 906 912
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-9 812 754	-8 719 426
Planerat underhåll		-5 958 165	-966 015
Fastighetsskatt		-517 430	-596 150
Avskrivningar	Not 3	<u>-1 911 977</u>	<u>-1 896 767</u>
Summa fastighetskostnader		-18 200 326	-12 178 358
Rörelseresultat		-1 788 725	3 728 554
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	4 439	11 594
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-638 976</u>	<u>-753 373</u>
Summa finansiella poster		-634 537	-741 779
Årets resultat		-2 423 261	2 986 775

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	39 799 502	41 711 479
Mark		1 667 064	1 667 064
Pågående byggnation	Not 7	303 300	0
Summa anläggningstillgångar		<u>41 769 866</u>	<u>43 378 543</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		12 248	18 571
Avräkningskonto HSB		1 121 955	2 019 129
Övriga fordringar	Not 8	35 389	19 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	78 030	390 623
		<u>1 247 622</u>	<u>2 447 342</u>

Kassa och bank	Not 10	166 554	165 993
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 414 175</u>	<u>2 613 335</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>43 184 042</u>	<u>45 991 879</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

2 050 250

2 050 250

Fond för yttre underhåll

11 408 224

10 868 239

13 458 474

12 918 489

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

12 135 847

9 689 057

Årets resultat

-2 423 261

2 986 775

9 712 586

12 675 832

Summa eget kapital

23 171 060

25 594 321

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

17 160 367

17 342 304

17 160 367

17 342 304

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

171 068

156 576

Leverantörsskulder

697 757

1 522 913

Skatteskulder

0

57 425

Fond för inre underhåll

111 682

122 614

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

4 930

3 230

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 867 178

1 192 496

2 852 615

3 055 254

Summa skulder

20 012 982

20 397 558

Summa eget kapital och skulder

43 184 042

45 991 879

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 16

27 559 800

27 559 800

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 423 261	2 986 775
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 911 977	1 896 767
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>-511 284</u>	<u>4 883 542</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	302 546	16 173
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-202 639</u>	<u>-3 497 331</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-411 377</u>	<u>1 402 384</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-303 300</u>	<u>-8 100 598</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-303 300</u>	<u>-8 100 598</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-181 937</u>	<u>-156 576</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-181 937</u>	<u>-156 576</u>
Årets kassaflöde	-896 614	-6 854 790
Likvida medel vid årets början	<u>2 185 122</u>	<u>9 039 912</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 288 508</u>	<u>2 185 122</u>
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	1 121 955	2 019 129
Kassa och bank	<u>166 554</u>	<u>165 993</u>
Summa likvida medel	<u>1 288 508</u>	<u>2 185 122</u>

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	58	2018
Ombyggnader	Rak	20	2018
Ombyggnader	Rak	60	2061
Ombyggnader, fönster	Rak	50	2057
Ombyggnader, sophantering	Rak	15	2023
Ombyggnader, värmesystem	Rak	15	2023
Ombyggnad, balkonger	Rak	40	2051

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.

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 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 210 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	132 000	40 450
Mötesarvoden	31 900	34 000
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	850	1 300
Arvode föreningsvald revisor	4 000	4 000
Övriga arvoden och ersättningar	3 000	3 000
Utbildning	6 750	0
Sociala kostnader	48 800	20 749
Summa	227 300	103 499

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	16 129 396	15 453 176
	Hysesintäkter lokaler	129 374	132 104
	Hysesintäkter garage och p-platser	190 992	182 841
	Övriga intäkter	20 799	191 994
	Brutto	16 470 561	15 960 115
	Avgiftsbortfall bostäder	-192	-2 015
	Hysesbortfall lokaler	-57 466	-49 767
	Hysesbortfall garage och p-platser	-1 302	-1 421
		16 411 601	15 906 912
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 306 533	1 240 558
	Löpande underhåll	1 198 413	594 482
	El	571 393	709 340
	Uppvärmning	2 991 062	2 853 316
	Vatten	594 345	637 600
	Sophämtning	645 768	386 383
	Fastighetsförsäkring	205 666	195 874
	Städning	407 787	385 332
	Förvaltningskostnader	968 917	913 529
	Extern revision	19 313	18 513
	Personalkostnader	227 300	103 499
	Övrig drift	676 257	681 000
		9 812 754	8 719 426
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	592 862	577 652
	Om- och tillbyggnad	1 319 115	1 319 115
		1 911 977	1 896 767
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 562	1 961
	Ränteintäkter skattekonto	11	0
	Ränteintäkter bankkonto	560	8 587
	Övriga ränteintäkter	1 306	1 046
		4 439	11 594
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	638 241	695 905
	Övriga räntekostnader	735	57 468
		638 976	753 373

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	18 694 116	18 694 116
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 694 116	18 694 116
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 894 412	-14 316 760
Årets avskrivningar	-592 862	-577 652
Utgående avskrivningar	-15 487 274	-14 894 412
Bokfört värde byggnader	3 206 842	3 799 704
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	46 347 197	28 985 689
Årets investeringar	0	17 361 508
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 347 197	46 347 197
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 435 422	-7 116 307
Årets avskrivningar	-1 319 115	-1 319 115
Utgående avskrivningar	-9 754 537	-8 435 422
Bokfört värde ombyggnader	36 592 660	37 911 775
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	39 799 502	41 711 479
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	176 000 000	134 000 000
Byggnad - lokaler	760 000	2 168 000
	176 760 000	136 168 000
Mark - bostäder	72 000 000	59 000 000
Mark - lokaler	889 000	936 000
	72 889 000	59 936 000
Taxvärde totalt	249 649 000	196 104 000
Not 7 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	0	9 260 910
Årets anskaffning	0	8 100 598
Överfört till ombyggnad	0	-17 361 508
Pågående ombyggnad	303 300	0
Bokfört värde pågående byggnation	303 300	0

Noter		2013-12-31	2012-12-31		
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar		22 800	0		
Skattekonto		542	531		
Övriga fordringar		12 047	18 488		
		35 389	19 019		
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		0	205 666		
Kabel-Tv		78 030	67 333		
Övrigt		0	117 624		
		78 030	390 623		
Not 10 Kassa och bank					
Swedbank		111 170	110 799		
SHB		55 199	55 010		
Nordea		185	185		
		166 554	165 993		
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	2 050 250	10 868 239	9 689 057	2 986 775	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		539 985	2 446 790	-2 986 775	
Årets resultat				-2 423 261	
Belopp vid årets slut	2 050 250	11 408 224	12 135 847	-2 423 261	
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 84 98353	2,95%	2014-01-22	1 438 131	14 492
Stadshypotek	02-105414-320095	2,49%	2014-04-01	1 385 000	0
Stadshypotek	02-5590-638351	2,63%	2014-01-02	3 530 000	100 000
Stadshypotek	2877727	2,58%	2014-03-04	2 602 396	56 576
Swedbank Hypotek	275 269 787-6	4,19%	2014-02-11	6 683 000	0
Swedbank Hypotek	2753124524	5,95%	2016-02-11	1 692 908	0
				17 331 435	171 068
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2012-12-31					17 160 367
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 476 095

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	171 068	156 576
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	4 930	3 230
	4 930	3 230
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 096 533	974 737
Upplupna räntekostnader	107 324	104 568
Upplupen revisionskostnad	19 000	18 700
Upplupen el	64 832	0
Upplupen värme	323 303	0
Upplupen sophämtning	6 553	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	249 633	94 491
	1 867 178	1 192 496
Not 16 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	27 559 800	27 559 800
Varav i eget förvar	0	0
	27 559 800	27 559 800

Järfälla 2014-03-10

Ann-Sofie Ihrfors

Franz Varga

Björn Lindgren

Maud Brantlind

Margareta Persson

Helena Naesström

Kjell Plosjö

Mikael Östling

Vår revisionsberättelse har 2014-03-12 avgivits beträffande denna årsredovisning

Sten Larsson
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Västerby2 , org.nr. 713200-1095

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västerby 2 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Västerby 2 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

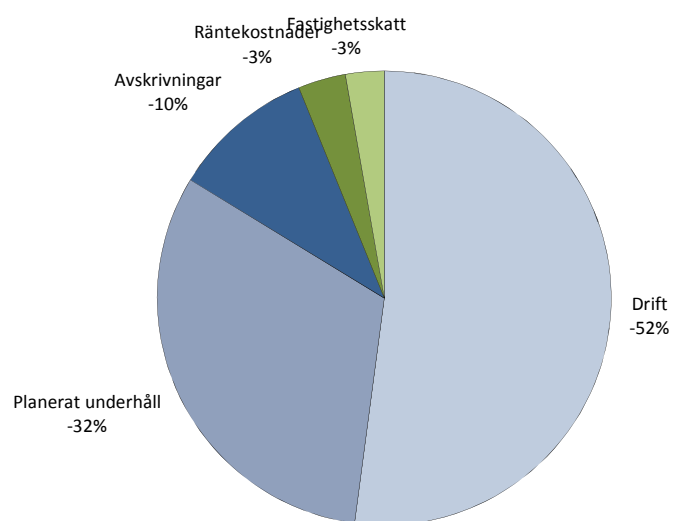
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Järfälla den 12 / 3 2014

Sten Larsson
Av föreningen vald
revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

