

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Västerby 2 i Järfälla

Org.nr: 713200-1038

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om 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 258 398 tkr, varav byggnadsvärdet är 185 182 tkr och markvärdet 73 216 tkr.

Fastigheterna har fullvärdesförsäkring i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

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 EI & Fastighetsservice AB (EFS). Förvaltare har varit av HSB utsedd Nina Gustafsson (1/1-19/2) Linn Strindemark (19/2-31/8) HSB förvaltningsteam (1/9-16/9) Chris Nordin Interim förvaltare HSB (17/9-). Administrativ förvaltning har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor-Stockholm. Trappstädning har enligt avtal utförts av J. Bygg & Städ AB. Markskötsel har ombesörjts av Malms trädgårdsanläggningar.

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

Föreningen delar Norrbyparkeringen med brf Västerby och brf Norrby.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Kristian Reinoso
Ann-Sofie Ihrfors
Franz Varga
Kjell Plosjö
Björn Lindgren
Maud Brantlind
Chris Nordin

ordförande
vice ordförande/webbansvarig
parkeringsansv./brandskydd
fastighetsansv./miljö
ekonomiansvarig
sekreterare
Interim förvaltare HSB fom 2018-17/9

Avgående styrelseledamöter

Ann-Sofie Ihrfors
Björn Lindgren
Maud Brantlind

Avgående styrelsesuppleanter

Daniel Morton
Stefan Magnusson

Kristian Reinoso 1 år kvar
Kjell Plosjö 1 år kvar
Franz Varga 1 år kvar

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ann-Sofie Ihrfors, Kristian Reinoso, Kjell Plosjö och Björn Lindgren

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Maria Multamäki

Revisorsuppleant

Chanaka Jayawardana

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

Valberedning

Stefan Sjöberg sammankallande
Åsa Arvidsson
Maria Leek

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
Björn Lindgren
Franz Varga
Kristian Reinoso

Flerårsöversikt

Ekonomisk flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	22 602	21 358	20 553	19 639	18 360
Årets resultat, tkr	4 415	2 600	2 325	3 244	-4 866
Fond för yttre underhåll, tkr	3 237	1 957	1 410	2 029	6 986
Räntekänslighet	7,2	7,6	7,9	6,3	2,9
Belåning, kr/kvm bostadsyta	5 754	5 860	5 949	4 446	1 935
Soliditet, %	16,4	14,1	12,7	14,3	23,0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	811	787	772	722	674
Energikostnad (el, värme, vatten) kr/kvm total yta	184,3	182,4	180,2	166,1	164,4
Utrymme för återinv. och underhåll *)	326	259	254	314	279

*) 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	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 050 250	0	1 957 418	19 866 064	2 599 912
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 279 878	1 320 034	-2 599 912
Årets resultat					4 414 935
Belopp vid årets slut	2 050 250	0	3 237 296	21 186 098	4 414 935

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 1 246 tkr.

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.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2018-04-17. På stämman deltog 39 st. röstberättigade medlemmar, varav 1 fullmakter.

Medlemmar

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

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 12 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 uppgick under året till 788 kronor/m².

Överlåtelser

Av föreningens 414 bostadslägenheter har 30 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 upprustning av Norrbyparkeringen samt utemiljön, planeras vara klart under 2018.

Ombyggnad och underhållsåtgärder under året

- Markunderhåll buskar ansade Mv 62-64
- Byte av nya dörrar till cykelförråd Mv samt läscylindrar
- Sopcontainers för de boende
- Målning av väggar och golv av cykelrum
- Avslutat renovering av samtliga elcentraler
- Gavelrestaurering pågående
- Radonmätning avslutat
- Kantsten lagd Mv 32 runt gavel

Framtida utveckling

Budget för 2019

Budgeten visar ett negativt resultat efter finansiella poster på 993 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:

- Översyn och upprustning av yttre miljö
- Mindre underhållsåtgärder
- Målning av allmänna källarutrymmen.
- Upprustning lekplats Mv 76
- Gavelrestaurering
- Byte av ytterbelysning garage

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	21 186 095
Årets resultat	<u>4 414 935</u>
	25 601 030

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	25 601 030
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	462 345
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-900 053</u>
Balanserat resultat efter disposition	25 163 322

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	3 237 296
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>437 708</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	3 675 004

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

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	22 601 538	21 358 018
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-11 070 379	-11 434 750
Planerat underhåll	Not 4	-462 345	-649 701
Fastighetsskatt		-577 498	-568 390
Avskrivningar	Not 5	<u>-3 711 654</u>	<u>-3 711 654</u>
Summa fastighetskostnader		-15 821 876	-16 364 495
Rörelseresultat		6 779 662	4 993 523
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	8 942	8 315
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-2 373 669</u>	<u>-2 401 926</u>
Summa finansiella poster		-2 364 726	-2 393 611
Årets resultat		4 414 935	2 599 912

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	171 919 324	175 606 156
Mark		1 667 064	1 667 064
Markanläggningar	Not 9	397 150	421 972
Pågående byggnation	Not 10	<u>4 935 286</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		178 918 825	177 695 193

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		32 511	12 091
Avräkningskonto HSB		8 913 365	8 846 611
Övriga fordringar	Not 11	35 865	58 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>14 046</u>	<u>334 212</u>
		8 995 787	9 251 199

Kassa och bank	Not 13	658 269	569 623
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>9 654 056</u>	<u>9 820 822</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>188 572 881</u>	<u>187 516 015</u>
------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

2 050 250

2 050 250

Fond för yttre underhåll

3 237 296

1 957 418

5 287 546

4 007 668

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

21 186 098

19 866 064

Årets resultat

4 414 935

2 599 912

25 601 033

22 465 976

Summa eget kapital

30 888 579

26 473 644

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

152 629 750

154 896 677

152 629 750

154 896 677

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 820 280

2 397 240

Leverantörsskulder

393 828

1 567 057

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

99 371

98 771

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

2 741 073

2 082 626

5 054 552

6 145 694

Summa skulder

157 684 302

161 042 371

Summa eget kapital och skulder

188 572 881

187 516 015

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 414 935	2 599 912
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>3 711 654</u>	<u>3 711 654</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	8 126 589	6 311 566
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	322 166	-20 683
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 091 142</u>	<u>-808 923</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 357 613	5 481 960
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-4 935 286</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 935 286	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-2 266 927</u>	<u>-2 397 240</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 266 927	-2 397 240
Årets kassaflöde	155 400	3 084 720
Likvida medel vid årets början	<u>9 416 234</u>	<u>6 331 514</u>
Likvida medel vid årets slut	9 571 634	9 416 234
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	8 913 365	8 846 611
Kassa och bank	<u>658 269</u>	<u>569 623</u>
Summa likvida medel	9 571 634	9 416 234

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	1,2	2083
Stamrenovering 2013-2016	Komponentavskrivning	2,0	2065
Markanläggningar	Linjär	5,0	2034

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 55 887 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 0 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	182 000	194 700
Mötesarvoden	42 068	39 030
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	2 000	2 000
Arvode föreningsvald revisor	4 000	4 000
Övriga arvoden och ersättningar	3 000	3 000
Utbildning	0	3 375
Kostnad för konferenser	7 500	3 750
Sociala kostnader	73 230	76 265
Summa	313 798	326 120

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	21 333 824	20 709 803
	Hysesintäkter lokaler	211 442	87 460
	Hysesintäkter garage och p-platser	282 475	268 494
	Försäkringsersättningar	768 296	290 523
	Övriga intäkter	5 501	1 738
	Brutto	22 601 538	21 358 018
		22 601 538	21 358 018
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 114 038	1 115 937
	Löpande underhåll	2 228 075	2 569 715
	El	591 819	488 584
	Uppvärmning	3 580 827	3 549 974
	Vatten	775 406	856 564
	Sophämtning	695 462	660 097
	Fastighetsförsäkring	269 140	251 533
	Städning	444 101	475 615
	Förvaltningskostnader	730 810	828 287
	Extern revision	22 125	22 000
	Personalkostnader	313 798	326 120
	Kabel-TV	58 817	0
	Bredband	15 664	0
	Vinterskötsel	193 180	0
	Övrig drift	37 117	290 324
		11 070 379	11 434 750
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av gem utrymmen. tvättutrustning	276 534	0
	Underhåll av gem utrymmen, miljöanläggning	38 035	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, fasader	0	647 606
	Underhåll av markytor, lekutrustning	0	2 095
	Underhåll av garage och p-platser	135 463	0
	Underhåll övrigt	12 313	0
		462 345	649 701
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	785 517	785 517
	Om- och tillbyggnad	2 901 315	2 901 315
	Markanläggningar	24 822	24 822
		3 711 654	3 711 654
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	8 577	5 686
	Ränteintäkter skattekonto	0	0
	Ränteintäkter fasträntekonto	0	0
	Ränteintäkter bankkonto	0	0
	Utdelning från aktier och fonder	0	0
	Övriga ränteintäkter	365	2 629
		8 942	8 315
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 370 490	2 398 362
	Räntekostnader skattekonto	0	0
	Erhållna räntebidrag	0	0
	Övriga räntekostnader	3 179	3 564
		2 373 669	2 401 926

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	57 156 609	57 156 609
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 156 609	57 156 609
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 813 582	-20 028 066
Årets avskrivningar	-785 517	-785 517
Utgående avskrivningar	-21 599 099	-20 813 582
Bokfört värde byggnader	35 557 510	36 343 027
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	145 065 760	145 065 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 065 760	145 065 760
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 802 630	-2 901 315
Årets avskrivningar	-2 901 315	-2 901 315
Utgående avskrivningar	-8 703 945	-5 802 630
Bokfört värde ombyggnader	136 361 815	139 263 130
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	171 919 324	175 606 156
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	184 000 000	184 000 000
Byggnad - lokaler	1 182 000	1 182 000
	185 182 000	185 182 000
Mark - bostäder	72 000 000	72 000 000
Mark - lokaler	1 516 000	1 516 000
	73 516 000	73 516 000
Taxvärde totalt	258 698 000	258 698 000
Not 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	496 438	496 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	496 438	496 438
Ingående ackumulerade avskrivningar	-74 466	-49 644
Årets avskrivningar	-24 822	-24 822
Utgående avskrivningar	-99 288	-74 466
Bokfört värde	397 150	421 972
Not 10 Pågående byggnation		
Årets anskaffningar	4 935 286	0
Bokfört värde pågående byggnation	4 935 286	0

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		3 328	3 328		
Skattefordringar		23 619	32 727		
Övriga fordringar		8 918	22 230		
		<u>35 865</u>	<u>58 285</u>		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		0	269 140		
Övrigt		14 046	65 072		
		<u>14 046</u>	<u>334 212</u>		
Not 13 Kassa och bank					
Swedbank		601 505	514 131		
Handelsbanken		55 227	55 227		
Nordea		1 537	265		
		<u>658 269</u>	<u>569 623</u>		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 050 250	0	1 957 418	19 866 064	2 599 912
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 279 878	1 320 034	-2 599 912
Årets resultat					4 414 935
Belopp vid årets slut	<u>2 050 250</u>	<u>0</u>	<u>3 237 296</u>	<u>21 186 098</u>	<u>4 414 935</u>
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	140709	0,94%	2021-12-01	11 812 500	0
Stadshypotek	320095	1,10%	2019-01-04	1 218 800	55 400
Stadshypotek	638351	1,10%	2019-01-04	3 030 000	100 000
Swedbank Hypotek	2752697876	0,65%	2019-12-28	6 482 480	66 840
Swedbank Hypotek	2855434136	1,87%	2019-09-25	23 000 000	500 000
Swedbank Hypotek	2855930083	1,40%	2020-01-24	25 000 000	0
Swedbank Hypotek	2856376633	0,95%	2019-06-19	11 687 500	250 000
Swedbank Hypotek	2856376658	0,69%	2019-03-20	10 468 750	625 000
Swedbank Hypotek	2857016402	2,30%	2023-11-24	11 750 000	250 000
Swedbank Hypotek	2857577692	1,34%	2021-04-23	12 500 000	0
Swedbank Hypotek	2857577726	1,34%	2021-04-23	12 500 000	0
Swedbank Hypotek	2858447952	1,92%	2022-11-25	12 500 000	0
Swedbank Hypotek	2858447978	2,29%	2024-11-25	12 500 000	0
				<u>154 450 030</u>	<u>1 847 240</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					152 629 750
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					145 213 830
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				177 559 800	177 559 800
Varav obelånade				<u>-7 431 000</u>	<u>-7 431 000</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>170 128 800</u>	<u>170 128 800</u>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 820 280	2 397 240
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	97 151	97 151
Övriga kortfristiga skulder	<u>2 220</u>	<u>1 620</u>
	99 371	98 771
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 658 194	1 735 933
Upplupna räntekostnader	193 057	178 281
Upplupen fjärrvärme	713 187	0
Upplupen el	55 168	57 192
Upplupen sophämtning	13 097	10 901
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>108 370</u>	<u>100 319</u>
	2 741 073	2 082 626

Järfälla den

Kristian Reinoso

Ann-Sofie Ihrfors

Maud Brantlind

Kjell Plosjö

Frans Varga

Björn Lindgren

Vår revisionsberättelse har - - - - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Mari Multamäki
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor



HSB Brf Västerby 2 i Järfälla
Org.nr: 713200-1038

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!
2018-01-01 2017-01-01
2018-12-31 2017-12-31

Not 3

Fastighetsskötsel

4011	Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	59 905	23 820
4016	Lås/nycklar	16 020	4 703
4481	Fastighetsskötsel, avtal	581 130	615 898
4482	Fastighetsskötsel, mark	448 758	433 565
4486	Fastighetsskötsel, tilläggstjänster	7 100	21 388
4488	Städ, tilläggstjänster	1 125	16 563
S:a Fastighetsskötsel		1 114 038	1 115 937

Löpande underhåll

4111	Reparation av bostäder, VA/Sanitet	0	3 463
4114	Reparation av bostäder, El	3 750	0
4119	Reparation av bostäder, Övrigt	0	2 638
4133	Reparation av gem utrymmen, Ytskikt	0	96 870
4134	Reparation av gem utrymmen, Tvättutrustning	125 630	138 656
4135	Reparation av gem utrymmen, Miljöanläggning	54 838	34 399
4139	Reparation av gem utrymmen, Övrigt	6 916	76 563
4141	Reparation av installationer, VA/sanitet	16 231	15 222
4142	Reparation av installationer, Värme	19 559	16 870
4143	Reparation av installationer, Ventilation	37 984	251 833
4144	Reparation av installationer, El	345 920	410 865
4147	Reparation av installationer, Belysning	158 762	3 718
4148	Reparation av installationer, Lås	153 463	3 552
4149	Reparation av installationer, Övrigt	0	421 036
4151	Reparation av huskropp utvändigt, Tak	25 019	0
4152	Reparation av huskropp utvändigt, Fasader	81 155	364 541
4153	Reparation av huskropp utvändigt, Fönster	3 393	0
4155	Reparation av huskropp utvändigt, Klottersanering	40 586	16 455
4156	Reparation av huskropp utvändigt, Entrédörrar	335 505	21 270
4161	Reparation av markytor, Hårdgjorda	138 187	0
4163	Reparation av markytor, Planteringar	56 738	0
4169	Reparation av markytor, Övrigt	87 455	0
4170	Reparation av garage och p-platser	3 674	3 777
4180	Reparation p g a skadegörelse	0	7 993
4186	Reparation, vattenskador	11 580	490 117
4190	Reparation, övrigt	234 569	189 877
S:a Reparationer		1 940 914	2 569 715

El

4310	Elavgifter	591 819	488 584
S:a El		591 819	488 584

Uppvärmning

4323	Fjärrvärme	3 580 827	3 549 974
S:a Uppvärmning		3 580 827	3 549 974

Vatten

4330	Vatten och avlopp	775 406	856 564
S:a Vatten		775 406	856 564

Sophämtning

4346	Återvinning	176 352	156 336
4347	Sophämtning	494 419	476 408
4348	Container	24 691	27 353
S:a Sophämtning		695 462	660 097

Fastighetsförsäkring



HSB Brf Västerby 2 i Järfälla
Org.nr: 713200-1038

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!
2018-01-01 2017-01-01
2018-12-31 2017-12-31

Not 3

4410 Fastighetsförsäkringar	269 140	251 533
S:a Fastighetsförsäkring	269 140	251 533

Städning

4483 Städ, avtal	444 101	475 615
S:a Städning	444 101	475 615

Förvaltningskostnader

5921 Kostnad för årsredovisning	13 132	13 672
6060 Kreditupplysning	175	175
6104 Kopieringskostnader	3 431	1 111
6212 Mobiltelefon	3 276	1 326
6251 Porto	13 561	12 899
6321 Inkasso	8 202	16 746
6350 Konstaterade förluster avgift-/hyresfordran	180	60
6481 Administrativ förvaltning, avtal	543 022	539 572
6482 Administrativ förvaltning, tilläggstjänster	26 019	111 266
6490 Övriga förvaltningskostnader	1 500	600
6550 Konsultarvoden	16 250	20 647
6580 Advokat- och rättegångskostnader	3 500	0
6985 Medlemsavgift HSB	115 975	109 975
6990 Övriga kostnader	0	238
S:a Förvaltningskostnader	748 223	828 287

Extern revision

6421 Extern revision	22 125	22 000
S:a Extern revision	22 125	22 000

Personalkostnader

7211 Styrelsearvode	182 000	194 700
7212 Revisionsarvode	4 000	4 000
7213 Förlorad arbetsförtjänst	2 000	2 000
7218 Mötesarvoden	42 068	39 030
7219 Övriga arvoden	3 000	3 000
7511 Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	73 230	76 265
7610 Utbildning	0	3 375
7614 Kostnad för konferenser	7 500	3 750
S:a Personalkostnader	313 798	326 120

Kabel-TV

4460 Kabel-TV	58 817	56 107
S:a Kabel-TV	58 817	56 107

Bredband

4465 Bredband	15 664	11 670
S:a Bredband	15 664	11 670

Vinterskötsel

4070 Vinterskötsel	193 180	90 163
4080 Sandupptagning	0	8 403
S:a Vinterskötsel	193 180	98 566

Övrig drift

4420 Låssystem	0	22 169
4487 Mark, tilläggstjänster	8 332	60 184
4490 Övrigt, fastighetsförvaltning	5 482	11 400
4491 Fastighetsjour	0	6 563



HSB Brf Västerby 2 i Järfälla
Org.nr: 713200-1038

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!		
Not 3		
7651 Stämman	8 350	8 350
7652 Styrelse	544	616
7667 Föreningsverksamhet	14 409	14 699
S:a Övrig drift	37 117	123 981
Summa Drift	10 800 631	11 434 750
Planerat underhåll		
4234 Underhåll av gem utrymmen, Tvättutrustning	229 985	0
4235 Underhåll av gem utrymmen, Miljöanläggning	38 035	0
4239 Underhåll av gem utrymmen, Övrigt	333 710	0
4252 Underhåll av huskropp utvändigt, Fasader	3 151 296	647 606
4264 Underhåll av markytor, Lekuutrustning	0	2 095
4270 Underhåll av garage och p-platser	135 463	0
4290 Underhåll övrigt	12 313	0
S:a Planerat underhåll	3 900 802	649 701

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Västerby 2 i Järfälla, org.nr. 713200-1038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västerby 2 i Järfälla 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 revisionssed i Sverige. Revisoreernas 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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 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 Västerby 2 i Järfälla 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 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 revisionssed 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 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.

Stockholm den / 2019

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

Till Revisorn i HSB Brf Västerby 2 i Järfälla

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Västerby 2 i Järfälla för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2018. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsd i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÄRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en skäpta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Järfälla den / 2019

HSB Brf Västerby 2 i Järfälla

Kristian Reinoso,
styrelsens ordförande