

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB:s Brf Västerby 2 i Järfälla

Org.nr: 713200-1038

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

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 161 814 tkr, varav byggnadsvärdet är 118 972 tkr och markvärdet 42 842tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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 skötts av HSB Norra Storstockholm. Förvaltare har varit Kent Thelin.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.

Trappstädning har enligt avtal skötts av Städpoolen AB.

Markskötsel har ombesörjts av Trädgårdsskötsel Böhlin AB och av HSB Norra Stor-Stockholm.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Olof Löv *	Ordförande
Kjell Plosjö	Vice ordförande
Margareta Persson *	Sekreterare
Rikard Kihldorf	Ledamot
Ekaterina Gering	Ledamot
Kent Thelin	HSB representant

Styrelsesuppleanter

Stefan Lindkvist
René Hasselaar

Avgående styrelseledamöter

Kjell Plosjö
Rikard Kihldorf
Ekaterina Gering

Avgående styrelsesuppleanter

René Hasselaar

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Olof Löv, Kjell Plosjö, Margareta Persson och Rikard Kihldorf två i förening.

Certifiering

* Godkända styrelseledamöter av HSBs certifiering.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Sven-Erik Nilsson

Revisorsuppleant

Eva Andreasson

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

Valberedning

Eva Cedergren
Ann-Sofie Ihrfors
Margot Wallin

Sammanställande

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

Olof Löv
Kjell Plosjö
Ekaterina Gering
Margareta Persson

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning, tkr	14 158	13 556	13 550	13 163	13 120
Rörelseresultat, tkr	1 650	3 650	3 204	3 806	2 240
Årets resultat, tkr	877	2 989	1 728	2 310	1 619
Balansomslutning, tkr	35 856	34 508	27 912	25 963	24 313
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,10	0,03	0,05	0,04	0,04
Fond för yttre underhåll, tkr	7 990	6 092	5 000	2 700	2 465
Belåning, kr/kvm	682	688	545	551	559
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	519	504	504	489	489

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 877 tkr. Budgeterat resultat för 2008 var 2 250 tkr, differensen består till största delen av ombyggnad av förrådsväggar i källare, 1 626 tkr, som bokförts på planerat underhåll.

De enskilt största kostnadsposterna är:

Uppvärmning	2 436 tkr
Avskrivningar	1 408 tkr
Fastighetsskötsel	1 239 tkr
Förvaltningskostnader	936 tkr

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, 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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2008-04-29. På stämman deltog 53 st röstberättigade medlemmar och en fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 474 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2008 hållit 11 st 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 519 kronor/m².

Överlåtelser

Av föreningens 414 bostadslägenheter har 50 st överlåtit under året.

Medlemsinformation

Föreningen var representerad vid HSB Norra Stor-Stockholms föreningsstämma den 29 maj.

Föreningen var representerad vid styrelsekonferens 25-26 september.

Tidningen "Vi i Västerby 2" har utkommit med två nummer.

Under året har två gemensamma möten med Brf Norrby och Brf Västerby hållits. Frågor som behandlats har varit Norrbyparkens parkering, övergångsställen, farthinder, grovsoprum mm.

Föreningens hemsida finns hos <http://www.hsb.se>

Medlemsinformation skall utgå minst två gånger per år via vårt informationsblad "Vi i Västerby 2", efter hållen föreningsstämma och efter höstens budgetmöte.

Balkongreovering

Enkät beträffande balkongreovering besvarades av 358 bostadsrättsinnehavare (414 möjliga).
Se bilaga 1.

Ombyggnad och underhållsåtgärder under året

- Sophanteringssystem på Månadsvägen 32-74 har färdigställts.
- Sophanteringssystem på Veckovägen 31-67 har förändrats varvid sopkaruseller har ersatts med 5 st sopkärl.
- Fjärrvärmesystemet har moderniserats med nya separata kulvertar till 3 st leveranspunkter samt ny utrustning i undercentraler.
- Samtliga avloppsledning har högtrycksspolats. Två stamledningar med påstick har statusbesiktigats och filmats. Kvarvarande livslängd har bedömts till ca 7-10 år.
- Energideklaration enl myndighetskrav har utförts för samtliga fastigheter.
- Nya förrådsväggar har monterats på Veckovägen 31-69.

Framtida utveckling

Budget för 2009

Enligt styrelsens beslut sker en höjning med 3 % av årsavgifter för år 2009, detta för att möta framtida underhåll och kommande investeringar.

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:

- Obligatorisk ventilationskontroll OVK ska genomföras
- Mindre underhållsåtgärder
- Fortsatt utredning och projektering beträffande balkongreovering

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	3 268 877
Årets resultat	<u>877 027</u>
	4 145 904

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	4 145 904
Överföring från fond för yttre underhåll motsv årets kostnad	2 340 638
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-2 060 500</u>
Balanserat resultat efter disposition	4 426 042

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2008-12-31	7 989 912
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-280 138</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2009	7 709 774

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

80.

Resultaträkning		2008-01-01	2007-01-01
		2008-12-31	2007-12-31
Nettoomsättning	Not 1	14 157 633	13 556 524
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-8 234 447	-8 032 793
Planerat underhåll		-2 340 638	-163 090
Fastighetsskatt		-524 940	-576 140
Avskrivningar	Not 3	<u>-1 407 944</u>	<u>-1 134 512</u>
Summa fastighetskostnader		-12 507 969	-9 906 535
Rörelseresultat		1 649 664	3 649 989
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	50 456	65 411
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-809 246</u>	<u>-708 363</u>
Summa finansiella poster		-758 789	-642 952
Resultat efter finansiella poster		890 875	3 007 037
Inkomstskatt		-13 848	-17 299
Årets resultat		877 027	2 989 738

80.

Balansräkning

2008-12-31

2007-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	30 547 520	28 052 093
Mark		1 667 064	1 667 064
Inventarier	Not 7	0	2 250
Pågående byggnation	Not 8	0	77 568
		<u>32 214 584</u>	<u>29 798 975</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		361 654	0
Avräkningskonto HSB		1 824 402	2 580 581
Övriga fordringar	Not 9	1 118 729	160 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	268 548	228 352
		<u>3 573 333</u>	<u>2 969 510</u>

Kassa och bank	Not 11	68 583	1 739 719
----------------	--------	--------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 641 916</u>	<u>4 709 230</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>35 856 501</u>	<u>34 508 205</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

90.

Balansräkning

2008-12-31 **2007-12-31**

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

2 050 250 2 050 250

Fond för yttre underhåll

7 989 912 6 092 002

10 040 162 8 142 252

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 268 877 2 177 049

Årets resultat

877 027 2 989 738

4 145 904 5 166 787

Summa eget kapital

14 186 066 13 309 039

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13 18 389 144 18 488 616

18 389 144 18 488 616

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14 99 472 159 024

Leverantörsskulder

1 035 711 723 639

Skatteskulder

0 29 719

Fond för inre underhåll

150 057 150 787

Övriga kortfristiga skulder

Not 15 102 916 88 570

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16 1 893 135 1 558 811

3 281 291 2 710 550

Summa skulder

21 670 435 21 199 166

Summa eget kapital och skulder

35 856 501 **34 508 205**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut
Ansvarsförbindelser

Not 17 23 236 800 23 236 800
Inga Inga

90.

Kassaflödesanalys	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	890 875	3 007 037
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 407 944	1 134 512
Årets skatt	-13 848	-17 299
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>2 284 971</u>	<u>4 124 250</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 360 002	-197 200
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>570 741</u>	<u>-245 219</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 495 710</u>	<u>3 681 831</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 823 553	-8 871 952
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-3 823 553</u>	<u>-8 871 952</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-99 472	3 860 976
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-99 472</u>	<u>3 860 976</u>
Årets kassaflöde	-2 427 315	-1 329 145
Likvida medel vid årets början	<u>4 320 301</u>	<u>5 649 446</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 892 985</u>	<u>4 320 301</u>
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	1 824 402	2 580 581
Kassa och bank	<u>68 583</u>	<u>1 739 719</u>
Summa likvida medel	<u>1 892 985</u>	<u>4 320 301</u>

2/0.

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFNAR 2001:1 "Redovisning av inkomstskatter" då föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning därmed uppnås. Se även nedan under "Inkomstskatt".

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
Inventarier, kopiator	Rak	5	2008

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Fastighetstaxering

Fastighetsskatten för bostäder har ersatts av en kommunal fastighetsavgift fr.o.m. inkomståret 2008.

För flerbostadshus blir avgiften 1 200 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet

För småhus blir avgiften 6 000 kr per värderingsenhet, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

För lokaler gäller samma regler som tidigare, d v s statlig fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2008-01-01	2007-01-01
	2008-12-31	2007-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	123 000	103 974
Mötesarvoden	38 000	31 700
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	1 083	1 575
Arvode föreningsvald revisor	8 000	0
Övriga arvoden och ersättningar	3 000	6 000
Utbildning	0	5 000
Kostnad för konferenser	6 250	6 750
Sociala kostnader	36 846	39 195
Summa	216 179	194 194

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter	2008-01-01	2007-01-01
	2008-12-31	2007-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	13 644 460	13 244 919
Hysesintäkter lokaler	142 251	137 745
Hysesintäkter garage och p-platser	172 997	168 096
Järfälla kommun, miljöbidrag	126 000	0
Övriga intäkter	85 013	10 628
Brutto	14 170 721	13 561 388
Avgiftsbortfall bostäder	-3 002	0
Hysesbortfall lokaler	-6 919	-4 482
Hysesbortfall garage och p-platser	-3 167	-382
	14 157 633	13 556 524
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel	1 239 504	1 160 345
Löpande underhåll	522 139	402 755
El	584 344	718 906
Uppvärmning	2 435 958	2 674 621
Vatten	682 443	574 569
Sophämtning	645 745	684 018
Fastighetsförsäkring	156 670	111 203
Städning	347 580	369 888
Förvaltningskostnader	935 893	737 147
Extern revision	16 729	16 488
Personalkostnader	216 179	194 194
Övrig drift	451 262	388 659
	8 234 447	8 032 793
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	520 617	507 261
Om- och tillbyggnad	885 077	625 001
Maskiner och inventarier	2 250	2 250
	1 407 944	1 134 512
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	19 745	7 829
Ränteintäkter skattekonto	998	3 628
Ränteintäkter fasträntekonto	0	2 917
Ränteintäkter bankkonto	28 863	50 309
Övriga ränteintäkter	850	727
	50 456	65 411
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	801 359	707 848
Räntekostnader skattekonto	899	0
Övriga räntekostnader	6 987	515
	809 246	708 363

90

Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	18 694 116	18 694 116
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>18 694 116</u>	<u>18 694 116</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 150 592	-11 643 331
Årets avskrivningar	-520 617	-507 261
Utgående avskrivningar	<u>-12 671 209</u>	<u>-12 150 592</u>
Bokfört värde byggnader	6 022 907	6 543 524
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	25 084 568	8 744 184
Årets investeringar	3 901 121	16 340 384
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>28 985 689</u>	<u>25 084 568</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 575 999	-2 950 998
Årets avskrivningar	-885 077	-625 001
Utgående avskrivningar	<u>-4 461 076</u>	<u>-3 575 999</u>
Bokfört värde ombyggnader	24 524 613	21 508 569
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	30 547 520	28 052 093
Taxeringsvärde för hyreshus		
Byggnad - bostäder	117 000 000	117 000 000
Byggnad - lokaler	<u>1 972 000</u>	<u>1 972 000</u>
	118 972 000	118 972 000
Mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
Mark - lokaler	<u>842 000</u>	<u>842 000</u>
	42 842 000	42 842 000
Taxvärde totalt	161 814 000	161 814 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	11 250	11 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 250</u>	<u>11 250</u>
Ingående avskrivningar	-9 000	-6 750
Årets avskrivningar	-2 250	-2 250
Utgående avskrivningar	<u>-11 250</u>	<u>-9 000</u>
Bokfört värde	0	2 250
Not 8 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	77 568	7 546 000
Årets anskaffningar	3 823 553	8 871 952
Överfört till ombyggnad	3 901 121	16 340 384
Bokfört värde pågående byggnation	0	77 568

90.

Noter		2008-12-31	2007-12-31
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattefordringar	1 109 720	0
	Skattekonto	9 009	160 577
		1 118 729	160 577
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Försäkring	164 507	156 670
	Kabel-Tv	73 840	71 682
	Järfälla kommun, sophantering	30 201	0
		268 548	228 352
Not 11	Kassa och bank		
	Penningmarknadskonto Swedbank	14 953	705 008
	Penningmarknadskonto Handelsbanken	53 629	1 034 711
		68 582	1 739 719
Not 12	Förändring av eget kapital		
		Insatser	Underh. fond
	Belopp vid årets ingång	2 050 250	6 092 002
	Vinstdisp enl. stämmobeslut		1 897 910
	Årets resultat		1 091 828
			-2 989 738
	Belopp vid årets slut	2 050 250	7 989 912
		3 268 877	877 027
Not 13	Långfristiga skulder till kreditinstitut		
			Nästa års
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
			Konv.datum
			Belopp
			Nästa års
			amortering
	Nordea	3978 84 98353	4,75%
			2011-03-07
			1 449 000
			0
	Stadshypotek	2559036194	4,41%
			2010-03-30
			3 940 000
			40 000
	Stadshypotek	438850	5,25%
			2009-04-30
			55 256
			55 256
	Stadshypotek	438857	5,25%
			2009-04-30
			4 216
			4 216
	Stadshypotek	809517	4,12%
			2009-12-01
			2 828 700
			0
	Stadshypotek	809524	3,82%
			Rörligt
			1 385 000
			0
	Swedbank Hypotek	275 269 787-6	4,19%
			2014-02-25
			6 683 000
			0
	Swedbank Hypotek	2753019419	3,85%
			2010-04-23
			450 536
			0
	Swedbank Hypotek	2753124524	4,26%
			2011-04-27
			1 692 908
			0
			18 488 616
			99 472
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2008-12-31		18 389 144
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		17 991 256
Not 14	Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	99 472	159 024

Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	-50 400	-40 841
Arbetsgivaravgifter	-35 198	-37 654
Affärskonto Nordea*	-5 108	0
Pantnoteringsavgifter	-12 210	-10 075
	-102 916	-88 570
* Beviljad kredit finns på 2 000 000 kr		
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	-1 109 918	-953 543
Upplupna räntekostnader	-129 468	-52 828
Vatten och avlopp	-105 576	0
Revisionsarvode	-16 454	-15 700
HSB Norra Storstockholm	-140 582	-12 756
Fortum	-34 737	-49 331
E.ON	-28 451	-27 555
Sita	0	-11 295
Upplupen värme	-259 356	-342 733
Upplupen sophämtning	0	-81 440
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-68 593	-11 630
	-1 893 135	-1 558 811
Not 17 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	23 236 800	23 236 800
Varav i eget förvar	0	0
	23 236 800	23 236 800

Järfälla, den 2009-03-09


Olov Löf


Kjell Plosjö

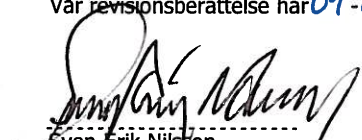

Margareta Persson

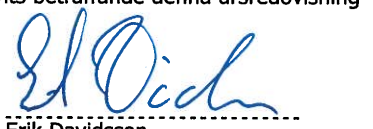

Rikard Kihdorff


Ekaterina Gering


Kent Thelin

Vår revisionsberättelse har 09-03-09 avgivits beträffande denna årsredovisning


Sven-Erik Nilsson
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i HSB Bostadsrättsförening Västerby 2 i Järfälla

Org.nr 713200-1038

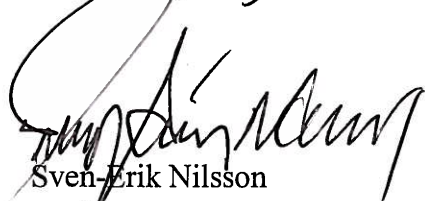
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Västerby 2 i Järfälla för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen, samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är i övrigt förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Järfälla den 9/3 2009


Sven-Erik Nilsson
Av föreningen vald revisor



Erik Davidsson
Av BoRevision AB förordnad revisor

Bilaga 1, Årsredovisning 2008

Balkongrenovering

I slutet på oktober skickade styrelsen ut en enkät beträffande utförande av balkongrenovering i enlighet med beslut på föreningsstämman 2008-04-29. Enkäten utformades med två alternativa utförande av en balkongrenovering.

Alt 1: Nya balkongräcken, reparation av balkongskärmar och golv. Beräknad kostnad är ca 10 mkr.

Alt 2: Nya balkongräcken, reparation av balkongskärmar och golv samt utökning av befintlig balkong yta (utbyggnad ca 50-60cm). Beräknad kostnad är ca 27 mkr.

Enkät beträffande balkongrenovering besvarades av 358 st bostadsrättsinnehavare (414 st möjliga).

För alt 1, 162 st

För alt 2, 196 st

Med ledning av enkätsvar och övriga omständigheter som påverkar har styrelsen dragit slutsatsen att det inte finns någon tillräcklig majoritet för en utbyggnad. Styrelsen kommer därför inte att lägga fram något förslag om utbyggnad utan bara genomföra den renovering som ändå måste göras enligt Alt 1.

Styrelsen har i sitt ställningstagande förutom enkätsvar tagit hänsyn till bestämmelser i gällande förordningar och stadgar enligt bifogad skrivelse från HSB Riksförbund.

Preliminär tidplan

- Renovering påbörjas under 2009 med utredning, projektering och samråd
- Under 2010 påbörjas renoveringsarbetena



2009-02-17

HSB brf Västerby 2 i Järfälla

Angående balkongrenovering/utbyggnad

HSB Riksförbund ek för, Juridik har fått uppdrag av styrelsen i HSB Brf Västerby 2 att förklara förutsättningarna till medlemmarna med anledning av balkongrenovering/utbyggnad.

Balkongerna på föreningens hus börjar bli gamla och är i behov av renovering. Eftersom de ändå måste renoveras kan man samtidigt passa på att göra dem lite större. *Det kommer sannolikt inte att vara möjligt att under överskådlig framtid förstora balkongerna om det inte sker i samband med renoveringen.* Styrelsen gick därför ut till alla medlemmar och frågade om man önskade en utbyggnad av balkongerna när de ändå behövde renoveras. Enkäten utföll så att 196 medlemmar önskade tillbyggnad av balkongerna och 162 ansåg att det räcker med en renovering. Det var alltså 358 svarande av 414 medlemmar.

En utbyggnad av balkongerna berör sannolikt alla bostadsrätterna på ett eller annat vis. Enligt huvudregeln ska samtliga som berörs gå med på beslutet (dvs alla medlemmarna via skriftligt medgivande). Men även om alla inte går med på beslutet kan utbyggnaden ändå genomföras om 2/3 vid en stämma röstar för förslaget och att frågan sedan provas vid hyresnämnden.

Som det ser ut i enkäten kommer det inte att vara möjligt att uppnå 2/3 majoritet på en stämma. Utfallet i röstningen; 196/162 visar att det visserligen finns en majoritet för tillbyggnaden, men att majoriteten inte är tillräckligt stor. Det är stämman som är det högsta beslutande organet och där medlemmarna fattar sina beslut om föreningen.

Vad gäller själva underhållet av balkongerna är det en fråga för styrelsen. Sådana åtgärder bör också ligga i underhållsplanen. Styrelsen är ytterst ansvarig för säkerheten och har att under året reparera och underhålla föreningens hus. Frågor om underhåll bör därför inte tas upp på stämman utan beslutas av styrelsen.

Med vänlig hälsning
Styrelsen i HSB's Brf Västerby 2 genom

Ove Schramm
HSB Riksförbund
Juridik