

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Västerby 2 i Järfälla

Org.nr: 713200-1038

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

# 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 m<sup>2</sup>. 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.

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

Samfälligheten har tecknat nytt avtal (under framtida planeringar)

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Olof Löv *	Ordförande
Kjell Plosjö	Vice ordförande
Margareta Persson *	Sekreterare
Marcus Gahlin	Ledamot
Ann-Sofie Ihrfors	Ledamot
Kent Thelin	HSB representant

#### Styrelsesuppleanter

Stefan Lindkvist  
René Hasselaar

#### Avgående styrelseledamöter

Olof Löv  
Margareta Persson  
Kjell Plosjö

#### Avgående styrelsesuppleanter

René Hasselaar  
Stefan Lindkvist

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Olof Löv, Kjell Plosjö, Margareta Persson och Ann-Sofie Ihrfors två i förening.

#### Certifiering

\* Godkända styrelseledamöter av HSBs certifiering.

#### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

#### Revisor

Sven-Eric Nilsson

#### Revisorsuppleant

Eva Andreasson

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

#### Valberedning

Henrik Fernström	Sammanställande
Lennart Sund	
Sofia Johansson	

#### 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  
Margareta Persson

## Ekonomi

<b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Nettoomsättning, tkr	14 377	14 158	13 556	13 550	13 163
Rörelseresultat, tkr	3 202	1 650	3 650	3 204	3 806
Årets resultat, tkr	2 439	877	2 989	1 728	2 310
Balansomslutning, tkr	37 769	35 856	34 508	27 912	25 963
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,05	0,10	0,03	0,05	0,04
Fond för yttre underhåll, tkr	7 709	7 990	6 092	5 000	2 700
Belåning, kr/kvm	678	682	688	545	551
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	534	519	504	504	489

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 2 439 tkr. Budgeterat resultat för 2009 var 3 356 tkr, differensen består av många små poster, främst att fastighetsskötseln varit 182 tkr varit högre än budgeterat.

De enskilt största kostnadsposterna är:

Uppvärmning	2 834 tkr
Avskrivningar	1 419 tkr
Fastighetsskötsel	1 411 tkr
Förvaltningskostnader	1 031 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

### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2009-04-21. På stämman deltog 67 st röstberättigade medlemmar och en fullmakt. Efter stämman lämnades en lista med 46 namnunderskrifter till ordförande där man yrkade på en extra stämma med anledning av balkongreovering.

### Extra föreningsstämma 1

Extra föreningsstämma hölls 2009-06-10. 129 st medlemmar kom och 30 st fullmakter lämnades in. På stämman skulle beslutas om en fortsatt utredning eller inte för balkongreovering/balkongutbyggnad. En majoritet röstade för fortsatt utredning vilket blev stämmans beslut.

### Extra föreningsstämma 2

Extra föreningsstämma hölls 2009-12-09 som skulle ta ställning till en utbyggnad av balkongerna. Röstningen utföll så att 98 medlemmar röstade ja till utbyggnad och 58 medlemmar röstade nej. Då 2/3 majoritet erfordras innebär detta att utbyggnad ej kommer att utföras.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 480 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### **Styrelsemöten**

Styrelsen har under verksamhetsåret 2009 hållit 13 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 534 kronor/m<sup>2</sup>.

### **Överlåtelser**

Av föreningens 414 bostadslägenheter har 48 st överlåtit under året.

### **Medlemsinformation**

Föreningen var representerad vid HSB Norra Stor-Stockholms föreningsstämma den 2 juni.

Föreningen var representerad vid styrelsekonferens 24-25 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 Norrbyparkeringen, övergångsställen, farthinder, grovsoprum mm.

Föreningens hemsida finns hos <http://www.hsb.se/norrastorstockholm/vasterby2>

### **Balkongreovering**

Två extra föreningsstämmor har hållits, se rubrik föreningsstämmor.

### **Ombyggnad och underhållsåtgärder under året**

- Återvinningshusen på Veckovägen har fått golven målade för bättre hygien
- Garantibesiktning av fönsterentreprenad har utförts
- Norrbyparkeringen har restaurerats med nya träd, lagning av asfaltsytor mm.
- Barnvagnsrum har iordningställt på Månadsvägen och Veckovägen
- Ny reglerutrustning till frånluftsfläktarna har monterats

## **Framtida utveckling**

### **Budget för 2010**

Budgeten visar ett resultatfall efter finansiella poster och inkomstskatt på 878 tkr. Enligt styrelsens beslut sker en höjning med 3 % av årsavgifter för år 2010, 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 har påbörjats
- Mindre underhållsåtgärder
- Fortsatt utredning och projektering beträffande balkongreovering

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	4 426 042
Årets resultat	<u>2 439 863</u>
	6 865 905

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	6 865 905
Överföring från fond för yttre underhåll motsv årets kostnad	216 523
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 493 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	5 589 428

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2009-12-31	7 709 774
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>1 276 477</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2010	8 986 251

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

97



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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2009-01-01 2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 2008-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>14 377 671</b>	<b>14 157 633</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-8 984 037	-8 234 447
Planerat underhåll		-216 523	-2 340 638
Fastighetsskatt		-554 748	-524 940
Avskrivningar	Not 3	-1 419 402	-1 407 944
Summa fastighetskostnader		<u>-11 174 710</u>	<u>-12 507 969</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 202 961</b>	<b>1 649 664</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	15 608	50 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-776 879	-809 246
Summa finansiella poster		<u>-761 271</u>	<u>-758 789</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 441 690</b>	<b>890 875</b>
Inkomstskatt		-1 827	-13 848
<b>Årets resultat</b>		<b>2 439 863</b>	<b>877 027</b>

80



## Balansräkning

2009-12-31

2008-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	29 128 118	30 547 520
Mark		1 667 064	1 667 064
Inventarier	Not 7	0	0
Pågående byggnation	Not 8	251 479	0
		<u>31 046 661</u>	<u>32 214 584</u>

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 801	361 654
Avräkningskonto HSB		3 236 260	1 824 402
Övriga fordringar	Not 9	29 310	1 118 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	275 007	268 548
		<u>3 544 378</u>	<u>3 573 333</u>

Kassa och bank	Not 11	3 178 123	68 583
----------------	--------	-----------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>6 722 500</u>	<u>3 641 916</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>37 769 162</b></u>	<u><b>35 856 501</b></u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

98.





## Balansräkning

2009-12-31

2008-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

Not 12

##### *Bundet eget kapital*

Insatser

2 050 250

2 050 250

Fond för yttre underhåll

7 709 774

7 989 912

9 760 024

10 040 162

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 426 042

3 268 877

Årets resultat

2 439 863

877 027

6 865 905

4 145 904

Summa eget kapital

16 625 929

14 186 066

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

18 349 144

18 389 144

18 349 144

18 389 144

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

40 000

99 472

Leverantörsskulder

1 043 734

1 035 711

Skatteskulder

26 459

0

Fond för inre underhåll

137 744

150 057

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

98 760

102 916

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 447 392

1 893 135

2 794 089

3 281 291

Summa skulder

21 143 233

21 670 435

#### Summa eget kapital och skulder

37 769 162

35 856 501

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 17

23 236 800

23 236 800

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

90.



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

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 2008-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 441 690	890 875
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 419 402	1 407 944
Årets skatt	-1 827	-13 848
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>3 859 265</u>	<u>2 284 971</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 440 813	-1 360 002
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-487 202	570 741
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 812 876</u>	<u>1 495 710</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-251 479	-3 823 553
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-251 479</u>	<u>-3 823 553</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-40 000	-99 472
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-40 000</u>	<u>-99 472</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 521 397</b>	<b>-2 427 315</b>
Likvida medel vid årets början	<u>1 892 985</u>	<u>4 320 301</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>6 414 382</u>	<u>1 892 985</u>
<hr/>		
<b>Likvida medel</b>		
Avräkningskonto HSB	3 236 260	1 824 402
Kassa och bank	<u>3 178 123</u>	<u>68 583</u>
Summa likvida medel	<u>6 414 382</u>	<u>1 892 985</u>

g.d.



## 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
Ombyggander, fönster	Rak	50	2057
Ombyggnader, sophantering	Rak	15	2023
Ombyggnader, värmesystem	Rak	15	2023
Inventarier, kopiator	Rak	5	2008

### Pågående ombyggnad

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Skatter och avgifter

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter med 26,3%.

Därutöver erlägger föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 272 kr per lägenhet samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	128 400	123 000
Mötesarvoden	46 500	38 000
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	1 116	1 083
Arvode föreningsvald revisor	4 000	8 000
Övriga arvoden och ersättningar	3 000	3 000
Utbildning	12 500	0
Kostnad för konferenser	9 375	6 250
Sociala kostnader	37 866	36 846
<b>Summa</b>	<b>242 757</b>	<b>216 179</b>

30



<b>Noter</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 2008-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	14 049 115	13 644 460
Hysesintäkter lokaler	139 842	142 251
Hysesintäkter garage och p-platser	178 092	172 997
Övriga intäkter	18 968	211 013
<b>Brutto</b>	<b>14 386 017</b>	<b>14 170 721</b>
Avgiftsbortfall bostäder	0	-3 002
Hysesbortfall lokaler	-8 284	-6 919
Hysesbortfall garage och p-platser	-62	-3 167
	<b>14 377 671</b>	<b>14 157 633</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Fastighetsskötsel	1 411 533	1 239 504
Löpande underhåll	415 805	522 139
El	592 989	584 344
Uppvärmning	2 834 901	2 435 958
Vatten	546 301	682 443
Sophämtning	657 244	645 745
Fastighetsförsäkring	164 507	156 670
Städning	401 690	347 580
Förvaltningskostnader	1 031 086	963 448
Extern revision	17 357	16 729
Personalkostnader	242 757	216 179
Övrig drift	667 867	423 707
	<b>8 984 037</b>	<b>8 234 447</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	534 325	520 617
Om- och tillbyggnad	885 077	885 077
Maskiner och inventarier	0	2 250
	<b>1 419 402</b>	<b>1 407 944</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 165	19 745
Ränteintäkter skattekonto	8 663	998
Ränteintäkter fasträntekonto	3 337	0
Ränteintäkter bankkonto	167	28 863
Övriga ränteintäkter	1 276	850
	<b>15 608</b>	<b>50 456</b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	766 339	801 359
Räntekostnader skattekonto	0	899
Övriga räntekostnader	10 540	6 987
	<b>776 879</b>	<b>809 246</b>



**Noter**

**2009-12-31**

**2008-12-31**

**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 -12 671 209 -12 150 592  
Årets avskrivningar -534 325 -520 617  
Utgående avskrivningar -13 205 534 -12 671 209

**Bokfört värde byggnader 5 488 582 6 022 907**

**Ombyggnader**

Ingående anskaffningsvärde 28 985 689 25 084 568  
Årets investeringar 0 3 901 121  
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 28 985 689 28 985 689

Ingående ackumulerade avskrivningar -4 461 076 -3 575 999  
Årets avskrivningar -885 077 -885 077  
Utgående avskrivningar -5 346 153 -4 461 076

**Bokfört värde ombyggnader 23 639 536 24 524 613**

**Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader 29 128 118 30 547 520**

Taxeringsvärde för hyreshus

Byggnad - bostäder 117 000 000 117 000 000  
Byggnad - lokaler 1 972 000 1 972 000  
118 972 000 118 972 000

Mark - bostäder 42 000 000 42 000 000  
Mark - lokaler 842 000 842 000  
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 11 250 11 250

Ingående avskrivningar -11 250 -9 000  
Årets avskrivningar 0 -2 250  
Utgående avskrivningar -11 250 -11 250

**Bokfört värde 0 0**

**Not 8 Pågående byggnation**

Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation 0 77 568  
Årets anskaffningar 251 479 3 823 553  
Överfört till ombyggnad 0 -3 901 121  
251 479 0

ep



<b>Noter</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>			
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar	0	1 109 720			
Skattekonto	13 854	9 009			
Övriga fordringar	15 456	0			
	<b>29 310</b>	<b>1 118 729</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring	172 730	164 507			
Kabel-Tv	73 840	73 840			
Övrigt	28 437	30 201			
	<b>275 007</b>	<b>268 548</b>			
<b>Not 11 Kassa och bank</b>					
Penningmarknadskonto Swedbank	3 124 177	14 953			
Penningmarknadskonto Handelsbanken	53 761	53 629			
Sparkonto Nordea	185	0			
	<b>3 178 123</b>	<b>68 582</b>			
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>					
	<b>Insatser</b>	<b>Underh. fond</b>	<b>Balanserat res.</b>	<b>Årets resultat</b>	
Belopp vid årets ingång	2 050 250	7 989 912	3 268 877	877 027	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-280 138	1 157 165	-877 027	
Årets resultat				2 439 863	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 050 250</b>	<b>7 709 774</b>	<b>4 426 042</b>	<b>2 439 863</b>	
<b>Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
<b>Låneinstitut</b>	<b>Lånenummer</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
Nordea	3978 84 98353	4,75%	2011-03-07	1 449 000	0
Stadshypotek	2559036194	4,41%	2010-03-30	3 900 000	40 000
Stadshypotek	2877727	1,39%	Rörligt	2 828 700	0
Stadshypotek	809524	1,39%	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
				<b>18 389 144</b>	<b>40 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2009-12-31					18 349 144
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 189 144



Noter	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	40 000	99 472
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	54 570	50 400
Arbetsgivaravgifter	37 515	35 198
Övriga kortfristiga skulder	6 675	12 210
	<b>98 760</b>	<b>97 808</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 196 059	1 109 918
Upplupna räntekostnader	118 432	129 468
Upplupen revisionskostnad	17 073	16 454
E.ON	31 758	287 807
Fortum	42 110	34 737
HSB Norra Stor-Stockholm	0	140 582
Vatten och avlopp	0	105 576
Upplupen sophämtning	27 835	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 125	68 593
	<b>1 447 392</b>	<b>1 893 135</b>
<b>Not 17 Ställda pantar för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	23 236 800	23 236 800
Varav i eget förvar	0	0
	<b>23 236 800</b>	<b>23 236 800</b>

Järfälla, den 2010-03-16

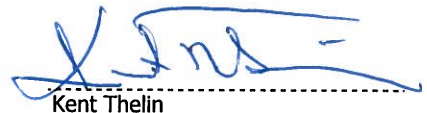
  
Olof Löf

  
Kjell Plosjö

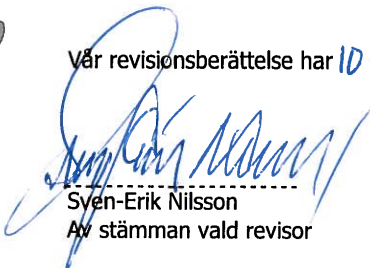
  
Margareta Persson

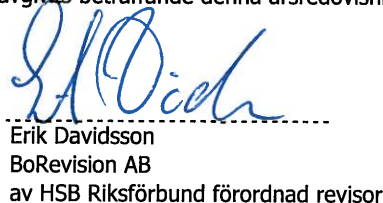
  
Ann-Sofie Ihrfors

  
Marcus Gahlin

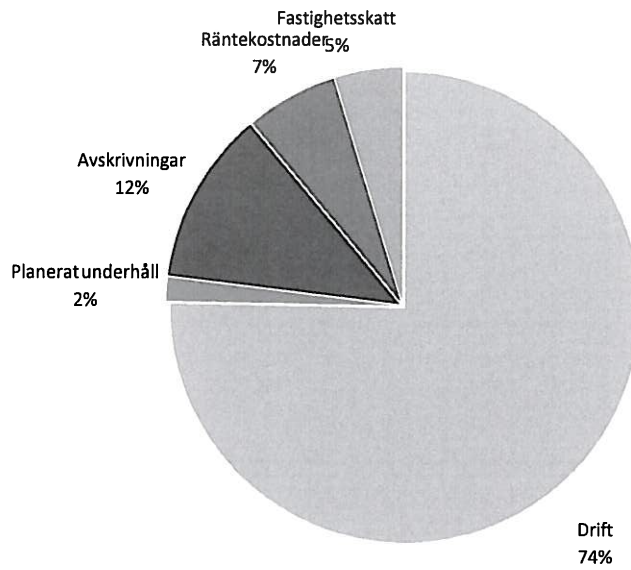
  
Kent Thelin

Vår revisionsberättelse har 10-03-16 avgivits beträffande denna årsredovisning

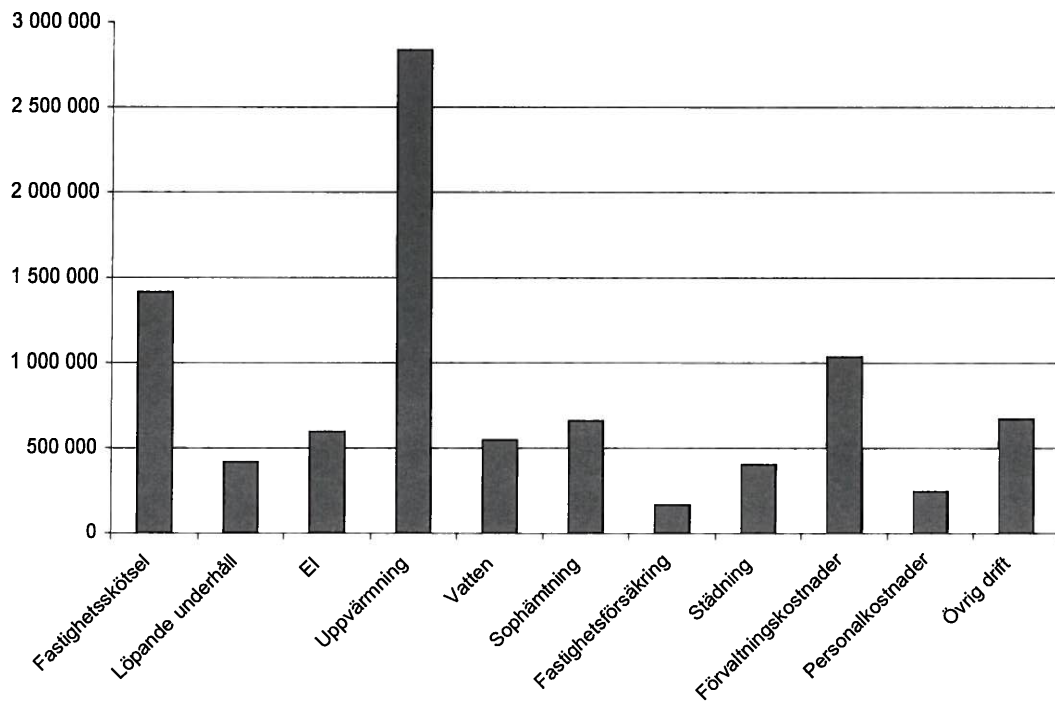
  
Sven-Erik Nilsson  
Av stämman vald revisor

  
Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader





## 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 2009-01-01 – 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagentillämpas 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 16/3 2010

  
Sven-Erik Nilsson  
Av föreningen vald revisor

  
Erik Davidsson  
Av BoRevision AB förordnad revisor

## Flerårsprognos

Upprättad: 2010-03-02

	Bokslut 2009	Budget 2010	Prognos 2011	Prognos 2012	Prognos 2013	Prognos 2014
<b>Intäkter</b>						
Årsavgifter, bostäder	14 049 115	14 472 798	14 906 982	15 354 191	15 354 191	15 354 191
Hysesintäkter, lokaler	139 842	142 400	142 700	142 700	142 700	142 700
Hysesintäkter, garage & p-platser	178 092	175 500	175 700	175 700	175 700	175 700
Övrigt	10 622	8 500	8 500	8 500	8 500	8 500
<b>Nettoomsättning</b>	<b>14 377 671</b>	<b>14 799 198</b>	<b>15 233 882</b>	<b>15 681 091</b>	<b>15 681 091</b>	<b>15 681 091</b>
<b>Fastighetskostnader</b>						
Driftskostnader	-8 984 037	-8 476 796	-8 646 332	-8 819 259	-8 995 644	-9 175 557
Planerat underhåll	-216 523	-225 966	-173 000	-2 516 000	-1 896 000	-2 959 000
Fastighetsskatt	-554 748	-557 000	-568 140	-579 503	-591 093	-602 915
Avskrivningar	-1 419 402	-1 434 607	-1 434 607	-2 109 607	-2 109 607	-2 109 607
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-11 174 710</b>	<b>-10 694 369</b>	<b>-10 822 079</b>	<b>-14 024 369</b>	<b>-13 592 344</b>	<b>-14 847 079</b>
Finansiella intäkter	15 608	13 000	13 000	16 000	17 000	18 000
Finansiella kostnader	-776 879	-649 000	-1 562 000	-1 998 000	-1 967 000	-1 958 000
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-761 271</b>	<b>-636 000</b>	<b>-1 549 000</b>	<b>-1 982 000</b>	<b>-1 950 000</b>	<b>-1 940 000</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 441 690</b>	<b>3 468 829</b>	<b>2 862 803</b>	<b>-325 277</b>	<b>138 748</b>	<b>-1 105 987</b>
Inkomstskatt	-1827	-4000	-4000	-4000	-5000	-5000
<b>Resultat</b>	<b>2 439 863</b>	<b>3 464 829</b>	<b>2 858 803</b>	<b>-329 277</b>	<b>133 748</b>	<b>-1 110 987</b>

### Förändring av fond för yttre underhåll

Ingående fondbehållning	7 709 774	8 986 251	10 020 285	11 107 285	9 851 285	9 215 285
Överföring till yttre fond	1 493 000	1 260 000	1 260 000	1 260 000	1 260 000	1 260 000
Avlyft från yttre fond	-216 523	-225 966	-173 000	-2 516 000	-1 896 000	-2 959 000
<b>Fondbehållning efter förändring</b>	<b>8 986 251</b>	<b>10 020 285</b>	<b>11 107 285</b>	<b>9 851 285</b>	<b>9 215 285</b>	<b>7 516 285</b>

### Utveckling av årsavgifter

Årsavgifter bostäder/kr	14 049 115	14 472 798	14 906 982	15 354 191	15 354 191	15 354 191
Antal kvm	26 300	26 300	26 300	26 300	26 300	26 300
Förändring årsavgift %	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Årsavgift kr/kvm	534	550	567	584	584	584

### Kassaflödesprognos

Likvida medel vid årets början	4 521 397	6 414 382	11 273 818	5 227 228	6 467 558	8 170 913
Likvidflöde drift	3 859 265	4 899 436	4 293 410	1 780 330	2 243 355	998 620
Amorteringar	-40 000	-40 000	-340 000	-540 000	-540 000	-540 000
Förändring i placeringar						
Investeringar/avyttringar	-251 479		-10 000 000			
För. skulder/fordr	-1 674 801					
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 414 382</b>	<b>11 273 818</b>	<b>5 227 228</b>	<b>6 467 558</b>	<b>8 170 913</b>	<b>8 629 532</b>

### Kommentarer:

Driftskostnader och löpande underhåll beräknas öka med 2 % årligen.

Planerat underhåll och fondavsättning enligt åtgärdsplanering i underhållsplanen.

Fastighetsavgiften har beräknats med 1 272 kr/lgh, max 0,4% av tax.värdet och indexjusteras med 2 % per år.

Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av taxeringvärdet på lokaler.

Räntan är satt till 2,80 % - 4,50 % vid konvertering av lån beroende på nuv. bindningstid.

Räntetäckerna är satta till i genomsnitt 0,5 % på HSBs avräkning.

I budgeten är det beräknat med en balkongrenovering på 27 miljoner kronor, där 10 miljoner består av egen likviditet och 17 miljoner lånas upp fomår 2011.

Avskrivningar och räntekostnader ökar pga balkongrenovering från år 2011.