

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Västerby 2 i Järfälla

Org.nr: 713200-1038

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

# 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 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 249 649 tkr, varav byggnadsvärdet är 176 760 tkr och markvärdet 72 889 tkr.

Fastigheterna har fullvärdesförsäkring i Folksam.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	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 Mikael Östling (1/1-30/9) Michael Ek (1/10-31/12)

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

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

Markskötsel har ombesörjts av Malms trädgårds- anläggningar.

### 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  
Helena Naesström  
Björn Lindgren  
Maud Brantlind  
Mikael Östling 1/1-30/9  
Michael Ek 1/10-31/12

Ordförande  
Vice ordf  
Parkeringsans/Brandsskyd  
Fastighetsansv/miljö.  
Webbansvarig  
Ekonomiansvarig  
Sekreterare  
HSB representant  
HSB representant

#### Styrelsesuppleanter

Carolina Wallin  
Emil Eriksson

#### Avgående styrelseledamöter

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

#### Avgående styrelsesuppleanter

Carolina Wallin  
Emil Eriksson

#### Firmatecknare

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

#### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

#### Revisor

Åsa Arvidsson

#### Revisorsuppleant

Jessica Röste

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

#### Valberedning

Nicklas Törnros Sammankallande  
Lars Husmark  
Stefan Sjöberg

#### HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

#### Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

##### Ordinarie

Ann-Sofie Ihrfors  
Franz Varga  
Helena Naesström

## Flerårsöversikt

<b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning, tkr	18 360	16 412	15 907	15 375	14 801
Rörelseresultat, tkr	-4 228	-1 789	3 729	4 029	3 094
Årets resultat, tkr	-4 866	-2 423	2 987	3 505	2 476
Balansomslutning, tkr	79 529	43 184	45 992	46 659	39 881
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,3	0,4	0,3	0,07	0,05
Soliditet, %	21,9	53,6	55,6	48,4	47,9
Fond för yttre underhåll, tkr	6 986	11 408	10 868	9 492	8 986
Belåning, kr/kvm	1 915	639	645	651	656
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	674	613	588	572	550

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett negativt resultat på 4 866 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 2014-04-07. På stämman deltog 64 st röstberättigade medlemmar varav en (1) fullmakt.

### Medlemmar

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

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2014 hållit 13 stycken protokollförda sammanträden. Två gemensamma möten med Brf Norrby och Brf Västerby har hållits.

### Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

### Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 674 kronor/m<sup>2</sup>.

### Överlåtelse

Av föreningens 414 bostadslägenheter har 39 stycken överlåtits under året.

### Medlemsinformation

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

Föreningens hemsida har uppdaterats under året.

Föreningens hemsida har adressen:

<http://www.hsb.se/norrastorstockholm/vasterby2>

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

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

- Uppstart av stamrenovering.
- Nya snålare elstolpar vid parkeringarna.
- Dränering av fastigheterna pågår. Breddning av trottoaren, asfaltering och ny kantsten på framsidan av Månadsvägen 64-74 samt 62-39 har gjorts. Man har dragit tomrör för framtida eldragning vid entréerna.
- Enhetlig uppfräschning av innergårdar vid femlingarna.
- Större träd har tagits ned vid återvinningshusen.
- Uppfräschning av ytan mellan 62-64 med nya kantstenar samt nysått gräs.
- Låssystemet/Skalskyddet har monterats upp samt nya källardörrar.

### **Budget för 2015**

Budgeten visar ett resultatfall efter finansiella poster på 3 259 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:**

- Stamrenovering
- Översyn och upprustning av yttre miljö
- Mindre underhållsåtgärder
- Dränering av husgrunder fortsätter
- Nya Elstolpar parkering

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	14 134 981
Årets resultat	<u>-4 865 679</u>
	9 269 301

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	9 269 301
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	6 985 829
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-2 029 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	14 226 130

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2014-12-31	6 985 829
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-4 956 829</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2015	-2 029 000

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

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>18 359 677</b>	<b>16 411 601</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-9 722 106	-9 812 754
Planerat underhåll	Not 3	-11 558 591	-5 958 165
Fastighetsskatt		-520 328	-517 430
Avskrivningar	Not 4	-786 979	-1 911 977
Summa fastighetskostnader		<u>-22 588 004</u>	<u>-18 200 326</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 228 327</b>	<b>-1 788 725</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 278	4 439
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-641 631	-638 976
Summa finansiella poster		<u>-637 352</u>	<u>-634 537</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 865 679</b>	<b>-2 423 261</b>

## Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 7	39 012 523	39 799 502
Mark		1 667 064	1 667 064
Pågående byggnation	Not 8	32 791 978	303 300
Summa anläggningstillgångar		<u>73 471 566</u>	<u>41 769 866</u>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 733	12 248
Avräkningskonto HSB		5 307 867	1 121 955
Skattefordringar		80 789	22 800
Övriga fordringar	Not 9	13 285	12 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>397 361</u>	<u>78 030</u>
		5 810 035	1 247 622

Kassa och bank	Not 11	247 724	166 554
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>6 057 759</u>	<u>1 414 175</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

#### Summa tillgångar

		<u>79 529 325</u>	<u>43 184 042</u>
--	--	-------------------	-------------------



## Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

Not 12

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 050 250

2 050 250

Fond för yttre underhåll

6 985 829

11 408 224

9 036 079

13 458 474

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

14 134 981

12 135 847

Årets resultat

-4 865 679

-2 423 261

9 269 301

9 712 586

Summa eget kapital

18 305 380

23 171 060

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

41 864 299

17 160 367

Övriga långfristiga skulder

Not 14

9 787 826

0

51 652 125

17 160 367

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

296 068

171 068

Leverantörsskulder

6 381 132

697 757

Fond för inre underhåll

109 133

111 682

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

16 470

4 930

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

2 769 017

1 867 178

9 571 820

2 852 615

Summa skulder

61 223 945

20 012 982

#### Summa eget kapital och skulder

**79 529 325**

**43 184 042**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 18

77 859 800

27 559 800

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal stämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Ovriga 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. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,2	2083

### 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.

### 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 1 217 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	252 300	132 000
Mötesarvoden	46 300	31 900
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	19 443	850
Arvode föreningsvald revisor	4 000	4 000
Övriga arvoden och ersättningar	2 000	3 000
Utbildning	20 000	6 750
Sociala kostnader	96 282	48 800
<b>Summa</b>	<b>440 324</b>	<b>227 300</b>

<b>Noter</b>		<b>2014-01-01</b> <b>2014-12-31</b>	<b>2013-01-01</b> <b>2013-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter bostäder		17 727 513	16 129 396
Hysesintäkter lokaler		128 668	129 374
Hysesintäkter garage och p-platser		204 882	190 992
Övriga intäkter		358 606	20 799
<b>Brutto</b>		<b>18 419 669</b>	<b>16 470 561</b>
Avgiftsbortfall bostäder		0	-192
Hysesbortfall lokaler		-59 992	-57 466
Hysesbortfall garage och p-platser		0	-1 302
		<b>18 359 677</b>	<b>16 411 601</b>
<b>Not 2 Drift</b>			
Fastighetsskötsel		1 253 009	1 306 533
Löpande underhåll		1 093 885	1 198 413
El		559 833	571 393
Uppvärmning		2 973 151	2 991 062
Vatten		880 893	594 345
Sophämtning		573 082	645 768
Fastighetsförsäkring		217 674	205 666
Städning		391 790	407 787
Förvaltningskostnader		676 738	968 917
Extern revision		19 738	19 313
Personalkostnader		440 324	227 300
Övrig drift		641 989	676 257
		<b>9 722 106</b>	<b>9 812 754</b>
<b>Not 3 Planerat underhåll</b>			
Lås		1 852 195	2 734 874
Dränering		9 559 750	2 657 010
Övrigt underhåll		146 646	564 281
		<b>11 558 591</b>	<b>5 956 165</b>
<b>Not 4 Avskrivningar</b>			
Byggnader		786 979	592 862
Om- och tillbyggnad		0	1 319 115
		<b>786 979</b>	<b>1 911 977</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>			
Ränteintäkter avräkningskonto HSB		3 212	2 562
Ränteintäkter skattekonto		354	11
Ränteintäkter bankkonto		40	560
Övriga ränteintäkter		672	1 306
		<b>4 278</b>	<b>4 439</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>			
Räntekostnader långfristiga skulder		640 159	638 241
Övriga räntekostnader		1 472	735
		<b>641 631</b>	<b>638 976</b>

Noter	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 7 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	18 694 116	18 694 116
Omklassificering från ombyggnad	46 347 197	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>65 041 313</u>	<u>18 694 116</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 487 274	-14 894 412
Omklassificering från ombyggnad	-9 754 537	0
Årets avskrivningar	-786 979	-592 862
Utgående avskrivningar	<u>-26 028 790</u>	<u>-15 487 274</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>39 012 523</b>	<b>3 206 842</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	46 347 197	46 347 197
Omklassificering till byggnad	-46 347 197	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>46 347 197</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 754 537	-8 435 422
Omklassificering till byggnad	9 754 537	0
Årets avskrivningar	0	-1 319 115
Utgående avskrivningar	<u>0</u>	<u>-9 754 537</u>
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>0</b>	<b>36 592 660</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>39 012 523</b>	<b>39 799 502</b>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	176 000 000	176 000 000
Byggnad - lokaler	760 000	760 000
	<u>176 760 000</u>	<u>176 760 000</u>
Mark - bostäder	72 000 000	72 000 000
Mark - lokaler	889 000	889 000
	<u>72 889 000</u>	<u>72 889 000</u>
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>249 649 000</b>	<b>249 649 000</b>
<b>Not 8 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	303 300	0
Årets anskaffningar, stambyte	32 488 678	303 300
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>32 791 978</b>	<b>303 300</b>

Noter		2014-12-31	2013-12-31		
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		2 046	542		
Övriga fordringar		11 239	12 047		
		<b>13 285</b>	<b>12 589</b>		
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring		224 202	0		
Kabel-Tv		69 627	78 030		
Övrigt		103 532	0		
		<b>397 361</b>	<b>78 030</b>		
<b>Not 11 Kassa och bank</b>					
Swedbank		192 340	111 170		
Handelsbanken		55 199	55 199		
Nordea		185	185		
		<b>247 724</b>	<b>166 554</b>		
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	2 050 250	11 408 224	12 135 847	-2 423 261	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-4 422 395	1 999 134	2 423 261	
Årets resultat				-4 865 679	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 050 250</b>	<b>6 985 829</b>	<b>14 134 981</b>	<b>-4 865 679</b>	
<b>Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 84 98353	2,95%	Rörligt	1 423 639	14 492
Stadshypotek	02-105414-320095	2,58%	2015-04-02	1 385 000	0
Stadshypotek	02-5590-638351	2,38%	2015-01-02	3 430 000	100 000
Stadshypotek	2877727	2,27%	2015-03-04	2 545 820	56 576
Swedbank Hypotek	275 269 787-6	2,00%	2015-01-26	6 683 000	0
Swedbank Hypotek	2753124524	5,95%	2016-02-11	1 692 908	0
Swedbank Hypotek	2855434136	1,87%	2019-11-03	25 000 000	125 000
				<b>42 160 367</b>	<b>296 068</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2014-12-31					41 864 299
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					155 000 000
<b>Not 14 Övriga långfristiga skulder</b>					
Checkkredit, limit 25 000 000 kr				9 787 826	0
				<b>9 787 826</b>	<b>0</b>

<b>Noter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<b>296 068</b>	<b>171 068</b>
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	390	0
Arbetsgivaravgifter	408	0
Övriga kortfristiga skulder	<u>15 672</u>	<u>4 930</u>
	<b>16 470</b>	<b>4 930</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 530 155	1 096 533
Upplupna räntekostnader	210 713	107 324
Upplupen el	66 648	64 832
Upplupen värme	0	323 303
Upplupen sophämtning	0	6 553
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>961 501</u>	<u>268 633</u>
	<b>2 769 017</b>	<b>1 867 178</b>
<b>Not 18 Ställda panter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	77 859 800	27 559 800
Varav i eget förvar	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>77 859 800</b>	<b>27 559 800</b>

Järfälla 2015-03-16

Kristian Reinoso

Ann-Sofie Ihrfors

Björn Lindgren

Franz Varga

Helena Naesström

Kjell Plosjö

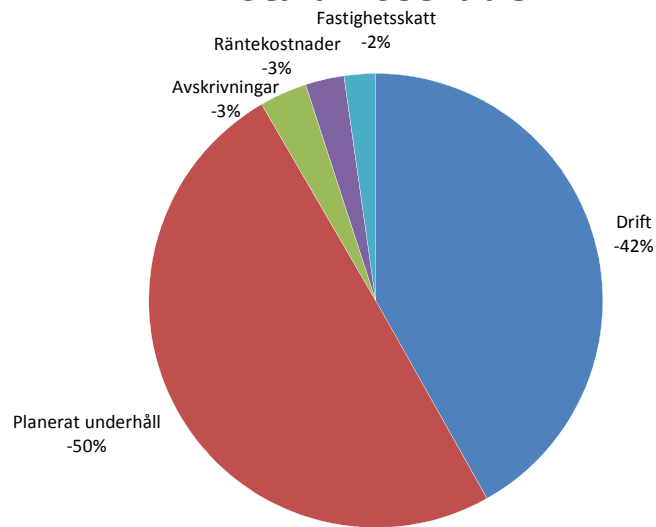
Maud Brantlind

Vår revisionsberättelse har 2015-03-18 avgivits beträffande denna årsredovisning

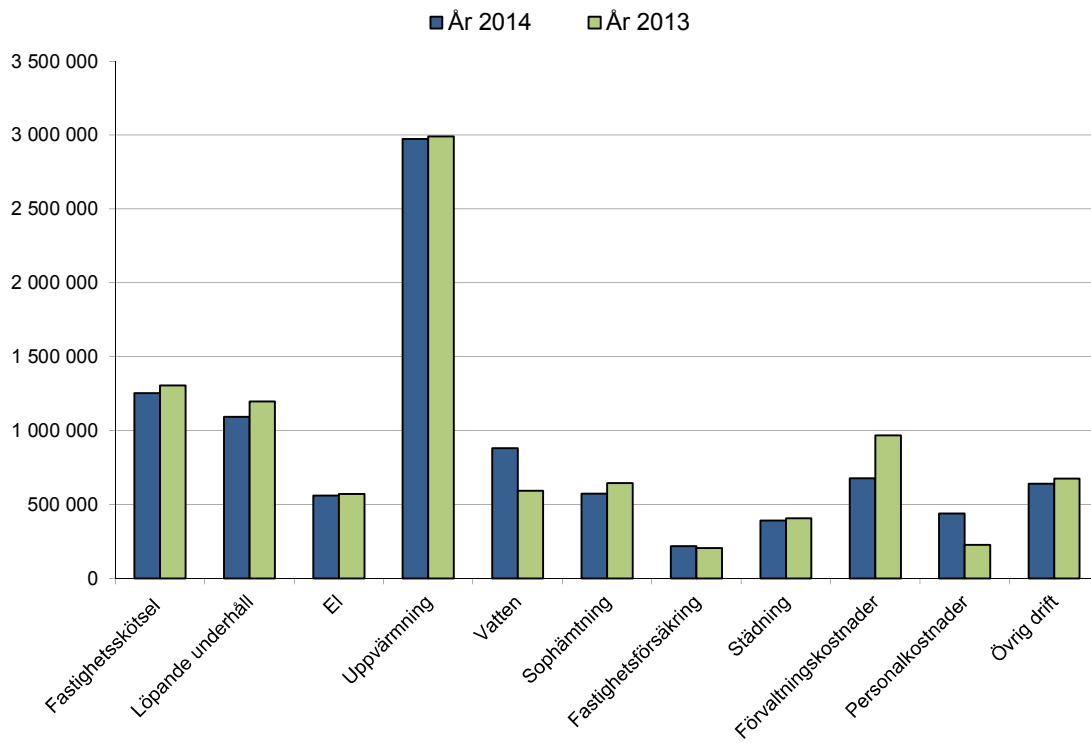
Åsa Arvidsson  
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västerby 2 för år 2014.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Västerby 2 för år 2014.

#### *Styrelsens ansvar*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

#### *Uttalanden*

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

Järfälla den 2015-03-18

Åsa Anvidsson  
Av föreningen vald  
revisor

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor