

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Västerby 2 i Järfälla

Org.nr: 713200-1038

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

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 & Fastighetservice AB (EFS). Förvaltare har varit av HSB utsedd Fredrik Åhman samt Pontus Persson. 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
Emil Eriksson
Björn Lindgren
Maud Brantlind
Fredrik Åhman, jan-apr
Pontus Persson, maj-dec

ordförande
vice ordförande
parkeringsansv./brandskydd
fastighetsansv./miljö
webbansvarig
ekonomiansvarig
sekreterare
HSB-representant
HSB-representant

Avgående styrelseledamöter

Ann-Sofie Ihrfors
Björn Lindgren
Maud Brantlind
Emil Eriksson

Avgående styrelsesuppleanter

Niclas Törnros
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

Åsa Arvidsson

Revisorsuppleant

Jessica Röste

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

Valberedning

Stefan Sjöberg sammankallande
Helena Naesström
Peter Gustavsson

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
Kjell Plosjö
Franz Varga
Kristian Reinoso

Flerårsöversikt

Ekonomisk flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	20 553	19 639	18 360	16 412	15 907
Rörelseresultat, tkr	4 178	4 377	-4 228	-1 789	3 729
Årets resultat, tkr	2 325	3 244	-4 866	-2 423	2 987
Balansomslutning, tkr	188 122	150 024	79 529	43 184	45 992
Soliditet, %	12,7	14,4	21,9	53,6	55,6
Fond för yttre underhåll, tkr	1 410	2 029	6 986	11 408	10 868
Belåning, kr/kvm	5 889	4 400	1 915	639	645
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	772	722	674	613	588

Eget kapital, tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Ingående balans	21 549,2	18 305,4	23 171,1	25 594,3	22 607,5
Årets resultat	2 324,5	3 243,8	-4 865,7	-2 423,3	2 986,8
Utgående balans	23 873,7	21 549,2	18 305,4	23 171,1	25 594,3

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 2 325 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 2016-04-18. På stämman deltog 67 st. röstberättigade medlemmar, varav 2 fullmakter.

Medlemmar

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

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 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 772 kronor/m².

Överlåtelse

Av föreningens 414 bostadslägenheter har 30 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, ökande antal inbrott, samt att stamreoveringen fortgår och planerats vara klart till sommaren 2016.

Ombyggnad och underhållsåtgärder under året

- Avslutad stamreovering.
- Arbetet fortgår med utbyte till snålare tidsstyrda ledarmaturer i våra fastigheter.
- Målade, uppfräschade och nya dörrar, barnvagns- och cykelrum Veckovägen
- Enhetlig uppfräschning av samtliga ytor efter dränering. Byte av garantiväxter.
- Inbrottskydd monterad på samtliga 42 portdörrar.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är genomförd.
- 2 takfläktar bytta.
- Utökat samfälligheten Norrbyparkeringen med 26 platser.
- 3-fas-dragning till samtliga spisar.
- Renovering av uthyrningslokalen M 76 för kommande hyresgäster.

Framtida utveckling

Budget för 2017

Budgeten visar ett positivt resultat efter finansiella poster på 2 697 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 uthyrningslokaler.
- Fasadtvätt
- Renovering av elcentraler

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	18 088 583
Årets resultat	<u>2 324 538</u>
	20 413 121

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	20 413 121
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	766 942
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 314 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	19 866 063

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	1 410 360
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>547 058</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	1 957 418

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

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 2	20 552 636	19 638 729
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-11 345 579	-9 556 656
Planerat underhåll	Not 4	-766 942	-4 362 640
Fastighetsskatt		-548 932	-531 092
Avskrivningar	Not 5	<u>-3 713 116</u>	<u>-811 801</u>
Summa fastighetskostnader		-16 374 569	-15 262 189
Rörelseresultat		4 178 067	4 376 540
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 395	6 757
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 858 924</u>	<u>-1 139 484</u>
Summa finansiella poster		-1 853 529	-1 132 727
Årets resultat		2 324 538	3 243 813

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	179 292 988	38 225 544
Mark		1 667 064	1 667 064
Markanläggningar	Not 9	446 794	471 616
Pågående byggnation	Not 10	0	105 740 104
Summa anläggningstillgångar		<u>181 406 846</u>	<u>146 104 328</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		17 937	14 780
Avräkningskonto HSB		5 868 506	3 098 931
Övriga fordringar	Not 11	81 250	102 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>284 718</u>	<u>320 250</u>
		6 252 411	3 536 428

Kassa och bank	Not 13	463 008	383 188
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>6 715 419</u>	<u>3 919 616</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>188 122 266</u>	<u>150 023 944</u>
------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

	Not 14		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 050 250	2 050 250
Fond för yttre underhåll		1 410 360	2 029 000
		<u>3 460 610</u>	<u>4 079 250</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 088 583	14 226 130
Årets resultat		2 324 538	3 243 813
		<u>20 413 122</u>	<u>17 469 943</u>
Summa eget kapital		<u>23 873 732</u>	<u>21 549 193</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	157 293 917	111 359 065
Övriga långfristiga skulder	Not 16	0	5 580 509
		<u>157 293 917</u>	<u>116 939 574</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 397 240	2 397 240
Leverantörsskulder		2 454 705	6 998 997
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	100 163	110 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 002 509	2 028 404
		<u>6 954 617</u>	<u>11 535 177</u>
Summa skulder		<u>164 248 534</u>	<u>128 474 750</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>188 122 266</u>	<u>150 023 944</u>

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 324 538	3 243 813
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 713 116	811 801
Utrangering av komponent	310 022	0
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>6 347 676</u>	<u>4 055 614</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	53 592	64 671
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-4 580 560</u>	<u>1 963 357</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 820 709</u>	<u>6 083 642</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-39 325 656	-72 948 125
Investeringar i markanläggningar	0	-496 438
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-39 325 656</u>	<u>-73 444 563</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>40 354 343</u>	<u>65 287 449</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>40 354 343</u>	<u>65 287 449</u>
Årets kassaflöde	2 849 396	-2 073 472
Likvida medel vid årets början	<u>3 482 119</u>	<u>5 555 591</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>6 331 514</u>	<u>3 482 119</u>
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	5 868 506	3 098 931
Kassa och bank	<u>463 008</u>	<u>383 188</u>
Summa likvida medel	<u>6 331 514</u>	<u>3 482 119</u>

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
Stamreovering 2013-2016	Komponentavskrivning	2,0 fr.o.m. 2016	2065
Markanläggningar	Linjär	5,0 fr.o.m. 2015	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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteutgifter 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 1 268 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	213 000	212 600
Mötesarvoden	38 130	49 900
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	2 280	1 950
Arvode föreningsvald revisor	4 000	4 000
Övriga arvoden och ersättningar	3 000	3 000
Utbildning	4 000	0
Kostnad för konferenser	7 500	3 750
Sociala kostnader	81 568	84 975
Summa	353 478	360 175

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 3 Drift.

Noter		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	20 302 031	18 981 131
	Hysesintäkter lokaler	15 896	26 462
	Hysesintäkter garage och p-platser	214 771	207 248
	Försäkringsersättning	0	360 207
	Övriga intäkter	19 938	63 681
		<u>20 552 636</u>	<u>19 638 729</u>
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 105 261	1 333 222
	Löpande underhåll	2 229 061	878 019
	El	519 250	557 775
	Uppvärmning	3 470 281	3 148 552
	Vatten	846 618	751 197
	Sophämtning	562 812	539 373
	Fastighetsförsäkring	249 043	224 202
	Städning	498 752	429 376
	Förvaltningskostnader	800 174	749 020
	Extern revision	21 000	22 125
	Personalkostnader	353 478	360 175
	Övrig drift	689 849	563 621
		<u>11 345 579</u>	<u>9 556 656</u>
Not 4	Planerat underhåll		
	Belysning	0	182 500
	Dränering	0	4 156 178
	Tak	9 400	0
	Ventilation	616 292	0
	Lokaler, ytskikt	141 250	0
	Underhåll, övrigt	0	23 962
		<u>766 942</u>	<u>4 362 640</u>
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	786 979	786 979
	Om- och tillbyggnad	2 901 315	0
	Avskrivningar övrigt	24 822	24 822
		<u>3 713 116</u>	<u>811 801</u>
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 435	4 928
	Övriga ränteintäkter	1 960	1 829
		<u>5 395</u>	<u>6 757</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 848 198	1 138 351
	Övriga räntekostnader	10 726	1 133
		<u>1 858 924</u>	<u>1 139 484</u>

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	65 041 313	65 041 313
Årets utrangering av VA-/elstammar	-7 884 704	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>57 156 609</u>	<u>65 041 313</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 815 769	-26 028 790
Årets utrangering av VA-/elstammar	7 574 682	0
Årets avskrivningar	-786 979	-786 979
Utgående avskrivningar	<u>-20 028 066</u>	<u>-26 815 769</u>
Bokfört värde byggnader	37 128 543	38 225 544
Ombyggnader		
Omklassificering från pågående till ombyggnad (se not 10)	145 065 760	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>145 065 760</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	-2 901 315	0
Utgående avskrivningar	<u>-2 901 315</u>	<u>0</u>
Bokfört värde ombyggnader	142 164 445	0
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	179 292 988	38 225 544
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	184 000 000	176 000 000
Byggnad - lokaler	1 182 000	760 000
	<u>185 182 000</u>	<u>176 760 000</u>
Mark - bostäder	72 000 000	72 000 000
Mark - lokaler	1 216 000	889 000
	<u>73 216 000</u>	<u>72 889 000</u>
Taxvärde totalt	258 398 000	249 649 000
Not 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	496 438	0
Årets investeringar	0	496 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>496 438</u>	<u>496 438</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 822	0
Årets avskrivningar	-24 822	-24 822
Utgående avskrivningar	<u>-49 644</u>	<u>-24 822</u>
Bokfört värde	446 794	471 616
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	105 740 104	32 791 978
Årets anskaffningar	39 325 656	72 948 125
Överfört till ombyggnad	-145 065 760	0
Bokfört värde pågående byggnation	0	105 740 104

Noter		2016-12-31	2015-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		3 326	3 200		
Skattefordringar		52 185	70 025		
Övriga fordringar		25 739	29 242		
		<u>81 250</u>	<u>102 467</u>		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		251 533	249 043		
Kabel-TV		14 098	71 207		
Övrigt		19 087	0		
		<u>284 718</u>	<u>320 250</u>		
Not 13 Kassa och bank					
Swedbank		407 299	327 776		
Handelsbanken		55 227	55 227		
Nordea		482	185		
		<u>463 008</u>	<u>383 188</u>		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 050 250	0	2 029 000	14 226 130	3 243 813
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-618 640	3 862 453	-3 243 813
Årets resultat					2 324 538
Belopp vid årets slut	<u>2 050 250</u>	<u>0</u>	<u>1 410 360</u>	<u>18 088 583</u>	<u>2 324 538</u>
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 84 98353	2,108%	2017-02-25	1 109 147	300 000
Stadshypotek	02-105414-320095	1,100%	2017-04-04	1 329 600	55 400
Stadshypotek	02-5590-638351	1,100%	2017-04-04	3 230 000	100 000
Swedbank Hypotek	275 269 787-6	0,810%	2017-12-21	6 616 160	66 840
Swedbank Hypotek	2855434136	1,870%	2019-09-11	24 000 000	500 000
Swedbank Hypotek	2855930083	1,400%	2020-01-10	25 000 000	0
Swedbank Hypotek	2856376633	1,030%	2017-06-07	12 187 500	250 000
Swedbank Hypotek	2856376658	0,750%	2017-06-21	11 718 750	625 000
Swedbank Hypotek	2857016360	1,070%	2018-11-09	12 250 000	250 000
Swedbank Hypotek	2857016402	2,300%	2023-11-10	12 250 000	250 000
Swedbank Hypotek	2857577692	1,340%	2021-04-23	12 500 000	0
Swedbank Hypotek	2857577726	1,340%	2021-04-23	12 500 000	0
Swedbank Hypotek	2858447952	1,920%	2022-11-25	12 500 000	0
Swedbank Hypotek	2858447978	2,290%	2024-11-25	12 500 000	0
				<u>159 691 157</u>	<u>2 397 240</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31					157 293 917
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					147 704 957
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				177 559 800	130 018 800
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				177 559 800	130 018 800
Not 16 Övriga långfristiga skulder					
Checkkredit, slutplacerat under 2016				0	5 580 509
				<u>0</u>	<u>5 580 509</u>

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	2 397 240	2 397 240
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	315
Arbetsgivaravgifter	0	189
Inre fond	98 423	101 629
Övriga kortfristiga skulder	1 740	8 403
	<u>100 163</u>	<u>110 536</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 759 074	1 694 444
Upplupna räntekostnader	199 702	157 015
Upplupen el	0	63 891
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 733	113 054
	<u>2 002 509</u>	<u>2 028 404</u>

Järfälla 2017-02-22

Kristian Reinoso

Ann-Sofie Ihrfors

Franz Varga

Kjell Plosjö

Emil Eriksson

Björn Lindgren

Maud Brantlind

Pontus Persson

Vår revisionsberättelse har 2017-03-22 avgivits beträffande denna årsredovisning

Åsa Arvidsson
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2016.

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 2016 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 revisionsd i Sverige. Revisornas 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 revisorsd 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.

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. De 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 revisionsd 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 revisionsd 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. Risker 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 2016 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

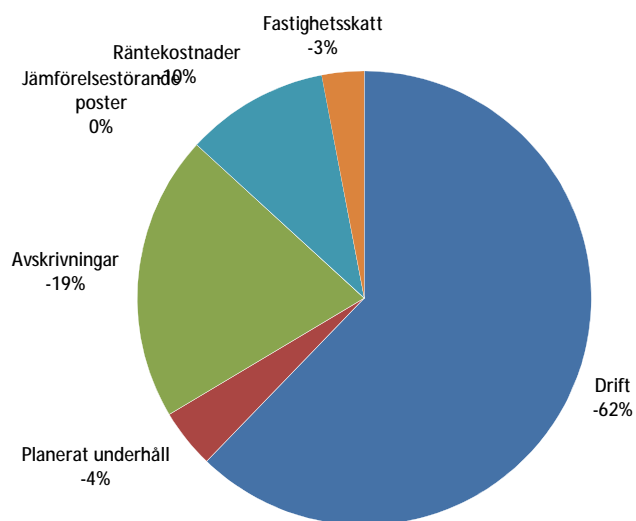
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Järfälla den 22/3 2017

.....
Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Åsa Arvidsson
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

