

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Västerby 2 i Järfälla

Org.nr: 713200-1038

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

# 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 196 104 tkr, varav byggnadsvärdet är 136 168 tkr och markvärdet 59 936 tkr.

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 utförts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Kent Thelin.

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

Trappstädning har enligt avtal utförts av Städpoolen AB.

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

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

Föreningen delar Norrbyparkeringen med brf Västerby och brf Norrby.

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Kristian Reinoso	Ordförande
Kjell Plosjö	Vice
René Hasselaar	Ekonomiansvarig
Ann-Sofie Ihrfors	Info/Webansvarig
Kent Thelin	HSB representant
Margareta Persson	Sekreterare

#### Styrelsesuppleanter

Franz Varga  
Thomas Zabihi  
Ritva Rissanen

Kristian Reinoso avgick som ordförande 20111229, ny ordförande är René Hasselaar.

#### Avgående styrelseledamöter

Kristian Reinoso  
Kjell Plosjö  
René Hasselaar

#### Avgående styrelsesuppleanter

Ritva Rissanen  
Tomas Zabihi

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Kristian Reinoso, Kjell Plosjö, René Hasselaar och Ann-Sofie Ihrfors.

### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

#### Revisor

Sven-Eric Nilsson

#### Revisorsuppleant

Eva Andreasson

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

### Valberedning

Lars Linde Sammankallande  
Leif Sohlin

### 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

Kristian Reinoso  
Kjell Plosjö

#### Suppleanter

Margareta Persson  
René Hasselaar

## Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, tkr	15 375	14 801	14 377	14 158	13 556
Rörelseresultat, tkr	4 029	3 094	3 202	1 650	3 650
Årets resultat, tkr	3 505	2 476	2 439	877	2 989
Balansomslutning, tkr	46 659	39 881	37 769	35 856	34 508
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,07	0,05	0,05	0,10	0,03
Fond för yttre underhåll, tkr	9 492	8 986	7 709	7 990	6 092
Belåning, kr/kvm	651	656	678	682	688
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	572	550	534	519	504

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 3 505 tkr. Budgeterat resultat för 2011 var 1 531 tkr, differensen består främst av att planerat underhåll lås (1 700 tkr) inte har påbörjats och att balkongerna inte är klara och därför har de inte aktiverats och avskrivits (281 tkr) under år 2011.

De enskilt största kostnadsposterna under 2011 är:

Uppvärmning	2 894 tkr
Avskrivningar	1 448 tkr
Fastighetsskötsel	1 332 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.

## Händelser under året

### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2011-05-02. På stämman deltog 47 st röstberättigade medlemmar. Utöver den ordinarie stämman hölls en extrastämma 2011-04-20 om inglasning av balkongerna. Det beslutades med stor majoritet att glasa in. Renoveringen av balkongerna har påbörjats under 2011 med gott resultat och enligt tidsplan.

### Medlemmar

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

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2011 hållit 12 stycken protokollförda sammanträden. Två gemensamma möten med Brf Norrby och Brf Västerby har hållits. Samt ett antal byggmöten om balkongerna.

### Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

### Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 572 kronor/m<sup>2</sup>.

### Överlåtelse

Av föreningens 414 bostadslägenheter har 51 stycken överlåtits under året.

### Medlemsinformation

Tre stycken informationsträffar har hållits. Ett forum för medlemmar att träffa styrelsen och ställa frågor.

Föreningen har bjudit på adventsfika i Pub 81.

Tidningen "Vi i Västerby 2" har gått i graven till förmån för vår nya hemsida som det lagts mycket krut på de senaste 2 åren.

Under året har tre gemensamma möten med Brf Norrby och Brf Västerby hållits. Frågor som behandlats har varit Norrbyparkeringen, grovsoprum mm. Samt har inledande samtal om stamreovering och andra gemensamma framtida projekt hållits.

Föreningens hemsida har adressen:

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

### Balkongreovering

Efter beslut på stämman har arbetet med balkongreovering påbörjats. Projektledare har utsetts och studiebesök av entreprenörers tidigare balkongreoveringar har utförts. Det har under året varit visningar där medlemmarna kunnat få info om balkongerna samt förtäring.

### Ombyggnad och underhållsätgärder under året

- Återvinningshusen på Månadsvägen har målats om
- Samtliga tvättstugedörrar har ersatts med nya
- Tidsstyrning har installerats på samtliga tvättstugor
- Barnvagnsrum har iordningställt på Månadsvägen och Veckovägen
- Obligatorisk ventilationskontroll OVK har slutförts

## Framtida utveckling

### Budget för 2012

Budgeten visar ett resultatfall efter finansiella poster och inkomstskatt på 330 533 kr. Enligt styrelsens beslut sker en höjning med 3 % av årsavgifter för år 2012, 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:

- Balkongreovering
- Översyn och upprustning av yttre miljö
- Mindre underhållsätgärder

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	7 559 424
Årets resultat	<u>3 505 537</u>
	11 064 961

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	11 064 961
Överföring från fond för yttre underhåll motsv årets kostnad	130 096
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 506 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	9 689 057

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2011-12-31	9 492 335
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>1 375 904</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2012	10 868 239

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2011-01-01 2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>15 375 291</b>	<b>14 800 801</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-9 198 220	-8 959 727
Planerat underhåll		-130 096	-753 916
Fastighetsskatt		-570 068	-559 716
Avskrivningar	Not 3	<u>-1 447 910</u>	<u>-1 433 470</u>
Summa fastighetskostnader		-11 346 294	-11 706 829
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 028 997</b>	<b>3 093 972</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	119 725	19 051
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-676 154</u>	<u>-636 943</u>
Summa finansiella poster		-556 429	-617 892
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 472 568</b>	<b>2 476 080</b>
Inkomstskatt*		32 969	0
<b>Årets resultat</b>		<b>3 505 537</b>	<b>2 476 080</b>

\*) Återbetalning efter omprövning av inkomstskatt år 2008-2010.

**Balansräkning**

2011-12-31

2010-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	26 246 738	27 694 648
Mark		1 667 064	1 667 064
Inventarier	Not 7	0	0
Pågående byggnation	Not 8	9 260 910	409 466
Summa anläggningstillgångar		<u>37 174 712</u>	<u>29 771 178</u>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		34 761	12 065
Avräkningskonto HSB		2 691 838	5 660 207
Övriga fordringar	Not 9	12 856	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	396 769	244 181
		<u>3 136 224</u>	<u>5 916 453</u>

Kassa och bank	Not 11	6 348 074	4 193 441
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>9 484 298</u>	<u>10 109 893</u>
-----------------------------	--	------------------	-------------------

Summa tillgångar		<u>46 659 011</u>	<u>39 881 072</u>
------------------	--	-------------------	-------------------



**Balansräkning**

2011-12-31

2010-12-31

**Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 050 250	2 050 250
Fond för yttre underhåll		9 492 335	8 986 251
		<u>11 542 585</u>	<u>11 036 501</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 559 424	5 589 428
Årets resultat		3 505 537	2 476 080
		<u>11 064 961</u>	<u>8 065 508</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>22 607 546</u>	<u>19 102 009</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	17 498 880	17 655 456
		<u>17 498 880</u>	<u>17 655 456</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	156 576	156 576
Leverantörsskulder		4 695 413	732 356
Skatteskulder		34 368	42 990
Fond för inre underhåll		129 224	135 177
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	849	8 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 536 155	2 047 691
		<u>6 552 585</u>	<u>3 123 607</u>
<b>Summa skulder</b>		<u>24 051 465</u>	<u>20 779 063</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>46 659 011</u>	<u>39 881 072</u>

Ställda panter för skulder till kreditinstitut	Not 17	23 236 800	23 236 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## 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
Ombyggnader, 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. 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. Minimivisättning regleras i stadgarna.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 tkr. Därutöver erlägger föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 302 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	131 900	127 000
Mötesarvoden	21 000	33 000
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	2 599	0
Arvode föreningsvald revisor	4 000	4 000
Övriga arvoden och ersättningar	3 000	3 000
Utbildning	0	2 500
Sociala kostnader	45 493	42 125
<b>Summa</b>	<b>207 992</b>	<b>211 625</b>

*Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.*

<b>Noter</b>		<b>2011-01-01</b>	<b>2010-01-01</b>
		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	15 051 471	14 472 684
	Hysesintäkter lokaler	136 952	135 908
	Hysesintäkter garage och p-platser	180 468	180 288
	Övriga intäkter	18 428	20 665
	<b>Brutto</b>	<b>15 387 319</b>	<b>14 809 545</b>
	Hysesbortfall lokaler	-8 844	-8 744
	Hysesbortfall garage och p-platser	-3 184	0
		<b>15 375 291</b>	<b>14 800 801</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	1 332 399	1 346 826
	Löpande underhåll	573 857	489 625
	El	621 637	703 638
	Uppvärmning	2 893 973	3 093 342
	Vatten	614 870	543 029
	Sophämtning	543 699	512 016
	Fastighetsförsäkring	181 365	172 730
	Städning	385 332	379 080
	Förvaltningskostnader	1 048 854	979 909
	Extern revision	19 538	16 827
	Personalkostnader	207 992	211 625
	Övrig drift	774 704	511 080
		<b>9 198 220</b>	<b>8 959 727</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	562 833	548 393
	Om- och tillbyggnad	885 077	885 077
		<b>1 447 910</b>	<b>1 433 470</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 597	2 864
	Ränteintäkter skattekonto	511	0
	Ränteintäkter fasträntekonto	32 956	9 899
	Ränteintäkter bankkonto	82 711	5 419
	Övriga ränteintäkter	951	869
		<b>119 725</b>	<b>19 051</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	675 728	636 506
	Räntekostnader skattekonto	1	17
	Övriga räntekostnader	425	420
		<b>676 154</b>	<b>636 943</b>

Noter	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	18 694 116	18 694 116
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 694 116	18 694 116
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 753 927	-13 205 534
Årets avskrivningar	-562 833	-548 393
Utgående avskrivningar	-14 316 760	-13 753 927
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>4 377 356</b>	<b>4 940 189</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	28 985 689	28 985 689
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 985 689	28 985 689
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 231 230	-5 346 153
Årets avskrivningar	-885 077	-885 077
Utgående avskrivningar	-7 116 307	-6 231 230
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>21 869 382</b>	<b>22 754 459</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>26 246 738</b>	<b>27 694 648</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad - bostäder	134 000 000	134 000 000
Byggnad - lokaler	2 168 000	2 168 000
	136 168 000	136 168 000
Mark - bostäder	59 000 000	59 000 000
Mark - lokaler	936 000	936 000
	59 936 000	59 936 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>196 104 000</b>	<b>196 104 000</b>
<b>Not 7 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	11 250	11 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 250	11 250
Ingående avskrivningar	-11 250	-11 250
Utgående avskrivningar	-11 250	-11 250
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 8 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	409 466	251 479
Årets anskaffningar	8 851 444	157 987
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>9 260 910</b>	<b>409 466</b>

**Noter** 2011-12-31      2010-12-31

<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	484	0
Övriga fordringar	12 372	0
	<u>12 856</u>	<u>0</u>

<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Försäkring	195 874	181 365
Kabel-Tv	65 410	62 816
Övrigt	135 485	0
	<u>396 769</u>	<u>244 181</u>

<b>Not 11 Kassa och bank</b>		
Penningmarknadskonto Swedbank	6 293 365	4 139 425
Penningmarknadskonto Handelsbanken	54 524	53 831
Sparkonto Nordea	185	185
	<u>6 348 074</u>	<u>4 193 441</u>

<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>				
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 050 250	8 986 251	5 589 428	2 476 080
Vinstdisp enl. stämmobeslut		506 084	1 969 996	-2 476 080
Årets resultat				3 505 537
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 050 250</b>	<b>9 492 335</b>	<b>7 559 424</b>	<b>3 505 537</b>

<b>Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 84 98353	3,30%	Rörligt	1 449 000	0
Stadshypotek	2877727	4,38%	Rörligt	2 715 548	56 576
Stadshypotek	320095	4,45%	Rörligt	1 385 000	0
Stadshypotek	321528	3,05%	2013-03-30	3 730 000	100 000
Swedbank Hypotek	275 269 787-6	4,19%	2014-02-25	6 683 000	0
Swedbank Hypotek	2753124524	5,95%	2016-02-25	1 692 908	0
				<u>17 655 456</u>	<u>156 576</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2011-12-31 17 498 880

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 16 872 576

Noter	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	156 576	156 576
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	278	0
Arbetsgivaravgifter	291	0
Övriga kortfristiga skulder	280	8 817
	<u>849</u>	<u>8 817</u>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 250 394	1 227 054
Upplupna räntekostnader	110 330	106 853
Upplupen revisionskostnad	18 500	17 100
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	114 400	140 500
Snöröjning	0	13 895
Fortum	0	58 569
E.ON	35 402	463 762
Sita	0	10 775
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 129	9 183
	<u>1 536 155</u>	<u>2 047 691</u>
<b>Not 17 Ställda pantar för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	23 236 800	23 236 800
Varav i eget förvar	0	0
	<u>23 236 800</u>	<u>23 236 800</u>

Järfälla, den .....

René Hasselaar

Kjell Plosjö

Ann-Sofie Ihrfors

Kent Thelin

Margareta Persson

Kristian Reinoso

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

Sven-Eric Nilsson  
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

## **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen HSB Brf Västerby 2 i Järfälla

Organisationsnummer 713200-1038.

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Västerby 2 för år 2011.

### *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.

### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Västerby 2 för år 2011.

#### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 disponerar (behandlar), vinsten (förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Järfälla den     /     2012

Erik Davidsson

BoRevision

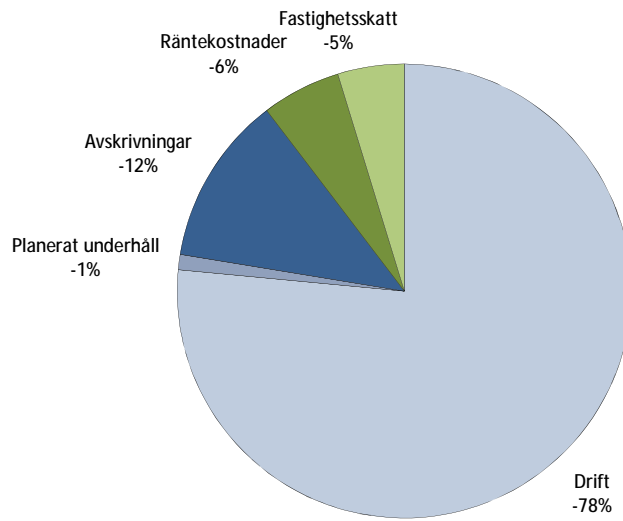
(Av HSB Riksförbund förordnad revisor)

Sven-Eric Nilsson

Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

