

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Västerby 2 i Järfälla

Org.nr: 713200-1038

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

# 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 El & Fastighetservice AB.

Förvaltare har varit Kent Thelin tom september. From oktober Johan Karlsson

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

René Hasselar	Ordförande t.om 7/5
Kjell Plosjö	Vice ordf t.om 18/6
Ann-Sofie Ihrfors	Webansvarig Vice ordf 7/5-17/9 därefter ordf
Carolina Wallin	Vice ordf from 17/9
Franz Varga	Parkerings ansv
Kent Thelin	HSB representant tom september
Johan Karlsson	HSB representant from oktober

Margareta Persson	Sekreterare
Anna Killander	Info

#### Styrelsesuppleanter

Axel Bruer  
Björn Lindgren

#### Avgående styrelseledamöter

Ann-Sofie Ihrfors  
Kjell Plosjö avgick i juni  
Margareta Persson  
Carolina Wallin  
Anna Killander  
René Hasselaar 1 år kvar

#### Avgående styrelsesuppleanter

Axel Bruer  
Björn Lindgren

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ann-Sofie Ihrfors, Franz Varga, Anna Killander och Carolina Wallin.e

#### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

#### Revisor

Sven-Eric Nilsson

#### Revisorsuppleant

Åsa Arvidsson

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

#### Valberedning

Lars Linde	Sammanställande
Leif Sohlin	
Marianne Norman	

#### 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

Anna Killander  
Carolina Wallin

##### Suppleanter

Margareta Persson  
Ann-Sofie Ihrfors

## Ekonomi

<b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Nettoomsättning, tkr	15 907	15 375	14 801	14 377	14 158
Rörelseresultat, tkr	3 729	4 029	3 094	3 202	1 650
Årets resultat, tkr	2 987	3 505	2 476	2 439	877
Balansomslutning, tkr	45 992	46 659	39 881	37 769	35 856
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,3	0,07	0,05	0,05	0,10
Fond för yttre underhåll, tkr	10 868	9 492	8 986	7 709	7 990
Belåning, kr/kvm	645	651	656	678	682
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	588	572	550	534	519

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 2 987 tkr. Budgeterat resultat för 2012 var 331 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 2012-04-23. På stämman deltog 59 st röstberättigade medlemmar. Utöver den ordinarie stämman hölls en extrastämma 2012-09-03 då utökade vi styrelsen med 2 st ledamöter samt att vi valde in nya ledamöter. Renoveringen av balkongerna avslutades under 2012 med mycket gott resultat.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 486 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2012 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 uppgår till 588 kronor/m<sup>2</sup>.

### Överlåtelser

Av föreningens 414 bostadslägenheter har 51 stycken överlåtits under året.

### Medlemsinformation

Föreningen har bjudit på adventsfika i Pub 81.

Föreningens hemsida har uppdaterats under året.

Föreningens hemsida har adressen:  
<http://www.hsb.se/norrastorstockholm/vasterby2>

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.

### **Balkongreovering**

Har avslutats under året.  
Uteplatserna har även iordningsställt med nya plattor och trädräcken.

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

- Samtliga trädräcken vid femlingarna har oljats in.
- Socklarna på husen har målats.
- Beslut har tagits att inte införa enhetsmätning av el.

## **Framtida utveckling**

### **Budget för 2013**

Budgeten visar ett resultatfall efter finansiella poster och inkomstskatt på 2 517 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:**

- Stamreovering
- Översyn och upprustning av yttre miljö
- Mindre underhållsåtgärder
- Låsbyten/skalskydd
- Dränering av husgrunder
- Lokalreovering Månadsvägen 76

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	9 689 057
Årets resultat	<u>2 986 775</u>
	12 675 832

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	12 675 832
Överföring från fond för yttre underhåll motsv årets kostnad	966 015
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 506 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	12 135 847

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2012-12-31	10 868 239
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>539 985</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2013	11 408 224

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>15 906 912</b>	<b>15 375 291</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-8 719 426	-9 198 220
Planerat underhåll		-966 015	-130 096
Fastighetsskatt		-596 150	-570 068
Avskrivningar	Not 3	<u>-1 896 767</u>	<u>-1 447 910</u>
Summa fastighetskostnader		-12 178 358	-11 346 294
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 728 554</b>	<b>4 028 997</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	11 594	119 725
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-753 373</u>	<u>-676 154</u>
Summa finansiella poster		-741 779	-556 429
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 986 775</b>	<b>3 472 568</b>
Inkomstskatt		0	32 969
<b>Årets resultat</b>		<b>2 986 775</b>	<b>3 505 537</b>

**Balansräkning**

**2012-12-31**

**2011-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	41 711 479	26 246 738
Mark		1 667 064	1 667 064
Inventarier	Not 7	0	0
Pågående byggnation	Not 8	0	9 260 910
Summa anläggningstillgångar		<u>43 378 543</u>	<u>37 174 712</u>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		18 571	34 761
Avräkningskonto HSB		2 019 129	2 691 838
Övriga fordringar	Not 9	19 019	12 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	390 623	396 769
		<u>2 447 342</u>	<u>3 136 224</u>

Kassa och bank	Not 11	165 993	6 348 074
----------------	--------	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>2 613 335</u>	<u>9 484 298</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>45 991 879</b></u>	<u><b>46 659 011</b></u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------



## Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

Not 12

##### Bundet eget kapital

Insatser

2 050 250

2 050 250

Fond för yttre underhåll

10 868 239

9 492 335

12 918 489

11 542 585

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

9 689 057

7 559 424

Årets resultat

2 986 775

3 505 537

12 675 832

11 064 961

Summa eget kapital

25 594 321

22 607 546

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

17 342 304

17 498 880

17 342 304

17 498 880

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

156 576

156 576

Leverantörsskulder

1 522 913

4 695 413

Skatteskulder

57 425

34 368

Fond för inre underhåll

122 614

129 224

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

3 230

849

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 192 496

1 536 155

3 055 254

6 552 585

Summa skulder

20 397 558

24 051 465

#### Summa eget kapital och skulder

45 991 879

46 659 011

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 17

27 559 800

27 559 800

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
Ombyggnader, balkonger	Rak	40	2051

### 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. 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 365 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	40 450	131 900
Mötesarvoden	34 000	21 000
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	1 300	2 599
Arvode föreningsvald revisor	4 000	4 000
Övriga arvoden och ersättningar	3 000	3 000
Sociala kostnader	20 749	45 493
<b>Summa</b>	<b>103 499</b>	<b>207 992</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

<b>Noter</b>		<b>2012-01-01</b>	<b>2011-01-01</b>
		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	15 453 176	15 051 471
	Hysesintäkter lokaler	132 104	136 952
	Hysesintäkter garage och p-platser	182 841	180 468
	Övriga intäkter	191 994	18 428
	<b>Brutto</b>	<b>15 960 115</b>	<b>15 387 319</b>
	Avgiftsbortfall bostäder	-2 015	0
	Hysesbortfall lokaler	-49 767	-8 844
	Hysesbortfall garage och p-platser	-1 421	-3 184
		<b>15 906 912</b>	<b>15 375 291</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	1 240 558	1 332 399
	Löpande underhåll	594 482	573 857
	El	709 340	621 637
	Uppvärmning	2 853 316	2 893 973
	Vatten	637 600	614 870
	Sophämtning	386 383	543 699
	Fastighetsförsäkring	195 874	181 365
	Städning	385 332	385 332
	Förvaltningskostnader	913 529	1 048 854
	Extern revision	18 513	19 538
	Personalkostnader	103 499	207 992
	Övrig drift	681 000	774 704
		<b>8 719 426</b>	<b>9 198 220</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	577 652	562 833
	Om- och tillbyggnad	1 319 115	885 077
		<b>1 896 767</b>	<b>1 447 910</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 961	2 597
	Ränteintäkter skattekonto	0	511
	Ränteintäkter fasträntekonto	0	32 956
	Ränteintäkter bankkonto	8 587	82 711
	Övriga ränteintäkter	1 046	951
		<b>11 594</b>	<b>119 725</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	695 905	675 728
	Räntekostnader skattekonto	0	1
	Övriga räntekostnader	57 468	425
		<b>753 373</b>	<b>676 154</b>

Noter	2012-12-31	2011-12-31
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	18 694 116	18 694 116
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>18 694 116</b>	<b>18 694 116</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 316 760	-13 753 927
Årets avskrivningar	-577 652	-562 833
Utgående avskrivningar	<b>-14 894 412</b>	<b>-14 316 760</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>3 799 704</b>	<b>4 377 356</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	28 985 689	28 985 689
Årets investeringar	17 361 508	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>46 347 197</b>	<b>28 985 689</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 116 307	-6 231 230
Årets avskrivningar	-1 319 115	-885 077
Utgående avskrivningar	<b>-8 435 422</b>	<b>-7 116 307</b>
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>37 911 775</b>	<b>21 869 382</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>41 711 479</b>	<b>26 246 738</b>
Taxeringsvärde		
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	<b>11 250</b>	<b>11 250</b>
Ingående avskrivningar	-11 250	-11 250
Utgående avskrivningar	<b>-11 250</b>	<b>-11 250</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 8 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	9 260 910	409 466
Årets anskaffningar	8 100 598	8 851 444
Överfört till ombyggnad	-17 361 508	0
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>0</b>	<b>9 260 910</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	531	484
Övriga fordringar	18 488	12 372
	<b>19 019</b>	<b>12 856</b>

**Noter** **2012-12-31**    **2011-12-31**

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Försäkring	205 666	195 874
Kabel-Tv	67 333	65 410
Övrigt	117 624	135 485
	<b>390 623</b>	<b>396 769</b>

**Not 11 Kassa och bank**

Swedbank	110 799	6 293 365
SHB	55 010	54 524
Nordea	185	185
	<b>165 993</b>	<b>6 348 074</b>

**Not 12 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 050 250	0	9 492 335	7 559 424	3 505 537
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 375 904	2 129 633	-3 505 537
Årets resultat					2 986 775
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 050 250</b>	<b>0</b>	<b>10 868 239</b>	<b>9 689 057</b>	<b>2 986 775</b>

**Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 84 98353	3,30%	2013-02-25	1 449 000	0
Stadshypotek	2877727	3,09%	2013-03-12	2 658 972	56 576
Stadshypotek	320095	3,05%	2013-03-28	1 385 000	0
Stadshypotek	321528	3,05%	2013-03-30	3 630 000	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
				<b>17 498 880</b>	<b>156 576</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2012-12-31 17 342 304

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 16 716 000

**Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<b>156 576</b>	<b>156 576</b>
---	----------------	----------------

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	0	278
Arbetsgivaravgifter	0	291
Övriga kortfristiga skulder	3 230	280
	<b>3 230</b>	<b>849</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter	974 737	1 250 394
Upplupna räntekostnader	104 568	110 330
Upplupen revisionskostnad	18 700	18 500
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	0	114 400
Eon	0	35 402
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 491	7 129
	<b>1 192 496</b>	<b>1 536 155</b>

<b>Noter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Not 17 Ställda panter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	27 559 800	23 236 800
Varav i eget förvar	<u>0</u>	<u>0</u>
	27 559 800	23 236 800

Järfälla 2013-03-12

Margareta Persson

Mikael Östling

Franz Varga

Anna Killander

Ann-Sofie Ihrfors

Carolina Wallin

Vår revisionsberättelse har 2013-03-22 avgivits beträffande denna årsredovisning

Sven-Eric Nilsson  
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Västerby 2, org.nr. 713200-1038

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västerby 2 för år 2012.

#### *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. 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 2012 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 2012.

#### *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 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

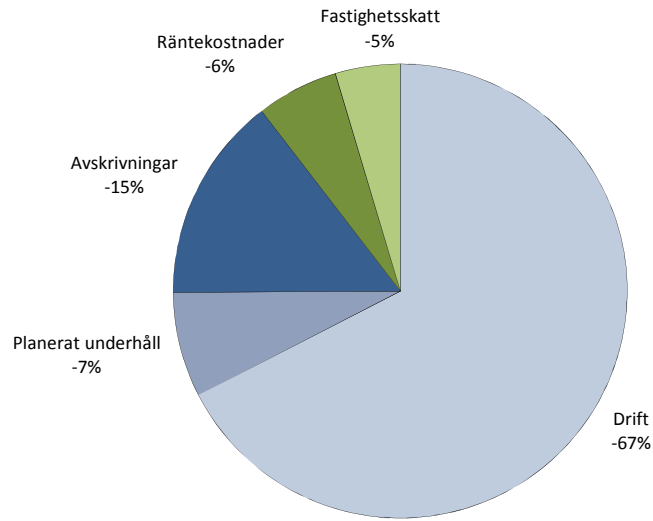
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Järfälla 2013-03-22

Sven-Eric Nilsson  
Av föreningen vald  
revisor

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

