

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Västerby i Järfälla

Org.nr: 713200-1046

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:1400, 2:1408, 2:1666-2:1668 och 2:1701 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1960/61. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 36 344 m². Taxeringsvärdet är 265 748 tkr, varav byggnadsvärdet är 189 000 tkr och markvärdet 76 748 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	467	27 304
Lokaler (inkl. förråd)	38	1 835
Bilplatser och Garage	36 och 21	337
Summa		29 476

Fastighetsadresser	Månadsvägen 30
Månadsvägen 16-28	Månadsvägen 63-81
Månadsvägen 21-37	Veckovägen 4-30
Månadsvägen 41-61	Veckovägen 32-44

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm. Förvaltare har varit Helene Lindblad.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.

Trappstädning har enligt avtal skötts av KEAB från 1/5 2013.

Markskötsel har ombesörjts av Trädgårdsskötsel JE Mark AB.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Anna-Stina Östman	Ordförande
Boo Johansson	Vice ordförande
Judit Faronius	Sekreterare
Jessica Hansen	Ledamot
Eve-Marie Boner	Ledamot
Kerstin Dufvenberg	Ledamot
Svetlana Järvenpää	Ledamot
Helene Lindblad	HSB representant

Styrelsesuppleanter

Mia Ayhan
Victor Harju
Kurt Buddenbaum, HSB

Avgående styrelseledamöter

Judit Faronius
Jessica Hansen
Svetlana Järvenpää

Avgående styrelsesuppleanter

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Anna-Stina Östman, Boo Johansson, Svetlana Järvenpää.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Leif Lundberg

Revisorsuppleant

Liselotte Almqvist

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

Valberedning

Göran Wiberg Sammankallande
Per Möller
Filip Sandelin

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 Stina Östman

Suppleant

Boo Johansson

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	20 267	20 284	19 641	19 028	18 382
Rörelseresultat, tkr	3 367	3 074	- 2 578	1 417	2 161
Årets resultat, tkr	2 293	1 891	-3 696	-140	751
Balansomslutning, tkr	59 021	61 249	60 291	68 382	69 805
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,2	0,09	0,28	0,08	0,17
Fond för yttre underhåll, tkr	17 784	17 675	20 037	20 981	20 719
Belåning, kr/kvm	913	1 042	1 079	1 316	1 407
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	703	703	683	663	643
Soliditet, %	47	42	39	40	39

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat med 2 293 tkr. De enskilt största kostnadsposterna är löpande underhåll (2 331 tkr), uppvärmning (3 396 tkr) och avskrivningar (2 626 tkr).

Kostnadsposter som hör till bland annat leveranser av fjärrvärme, el, vatten och avlopp är för föreningen svåra att styra över. Här påverkas vi av leverantörernas priser. Uppvärmningskostnaden för 2013 har i väsentlig grad påverkats av att året som helhet varit svalare än normalt, samtidigt som varmvattenförbrukningen ökade med 10% under året. Energikostnaderna har ökat med 22 % de senaste 6 åren.

Under året har föreningen löst två lån (3 154 tkr), för att skapa utrymme för nya lån vid ett framtida stambyte.

Under de senaste åren har vi genomfört några nödvändiga underhållsåtgärder samt investeringar. Fortsatta satsningar på underhållsåtgärder som på sikt kan ge oss energibesparingar samt rimliga underhållskostnader i framtiden kommer fortlöpande att gå igenom. Våra fastigheter är ca 54 år gamla och underhållet följer en för våra förhållanden uppgjord underhållsplanering, allt för att reparera, underhålla, förnya och förbättra samt att vidmakthålla en bra boendemiljö i området.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt, så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt.

Föreningen har uppmärksammat en hel del installationer av bland annat tvättmaskiner samt diskmaskiner, som inte är fackmannamässigt utfört. Dessa installationer har vållat stora störningar av varmvattendistributionen lokalt för vissa boende, samtidigt som stora mängder vatten förbrukas till ingen nytta. Även vattenskador på grund av felaktiga installationer eller dåligt underhållna och bristfälliga anslutningar hör mer eller mindre till vardagen. Tänk på att vattenförbrukningen samt vattenskador orsakar stora kostnadsposter för föreningen årligen.

Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre/högre kostnader påverkar avgiften.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2013-04-25. På stämman deltog 44 st. röstberättigade medlemmar. I detta antal ingår 4 fullmakt som registrerats i röstlängden.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 532 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2013 hållit 16 st. protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2013 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Brandskyddsinspektioner är genomförda under året.
- Utbyte av 14 st. takfläktar.
- Markunderhåll utfördes vid stora lekplatsen under året.
- Asfaltering av gångvägar vid stora lekplatsen, samt reparation av dagvattenbrunn.
- Utbyte av tre st. tvättmaskiner vid tvättstugan Mv. 75.
- Utbyte av två mindre torktumlare vid Mv. 65 och Mv. 21.
- Underhållsmålning av källargången vid Mv. 67 – 73.
- Nya gångbryggor och tilläggsisolering utfört vid Mv. 21 – 33.
- Styrelsen för Västerby har tillsatt en arbetsgrupp på ett antal personer med olika kompetens

för att ta fram en plan för föreningens kommande reparationer/byte av stammar.
En förstudie har gjorts och vi går nu in i en fas där vi undersöker följande:
Planering: *Projektledning. *Metod. *Ekonomi-finansiering. *Tidsplan.
Arbetet är omfattande och det är synnerligen viktigt att vi har såväl de ekonomiska som de tekniska förutsättningarna lösta.
Då vår målsättning är att detta inte skall drabba de boende alltför hårt ekonomiskt, så amorterar vi av våra lån så mycket föreningen orkar med. Detta ger oss också ett bättre förhandlingsläge gentemot kreditgivare.
Vi kommer att behöva tiden 2014-2015 för att få klarhet i alla bitar.
Med bästa vetande idag kommer vi förmodligen att kunna starta upp igångsättandet av reparation/byte av våra stammar 2015/2016.

Miljö

- Trädgårdsskötsel JE mark AB har under året utfört skötsel av föreningens grönområden.
- Grovsopuset har öppet, måndagar 7.00 – 9.00 samt 17.00 -19.00. Torsdagar; samma öppettider gäller.
- Görvälns återvinningscentral är ett utmärkt ställe att slänga sina grovsopor på, både enkelt och praktiskt. Stationen är öppen måndag till torsdag kl. 13.00-20.00, fredag och lördag kl.9.00-15.00.
- Det är viktigt att alla respekterar och medverkar till att Brf. Västerby kan ha en sund, trivsamt och bra miljö att leva och bo i.
- Vårt sopinsamlingsystem borde ha förbättrat våra möjligheter att skapa en bättre miljö, därför att det handlar om ett slutet system, som ej är åtkomligt för bla. skadedjur.
En absolut förutsättning för att systemet och tömningsrutiner skall fungera, är bland annat att parkeringsreglerna vid behållarna efterlevs. Föreningen får betala för framkörningen, även om inte transportbilen kommer åt för att tömma behållarna. Ingen smart ekonomi.
En hel del sopor som inte hör hemma bland hushållssoporna, hamnar där i alla fall pga av missbruk av systemet. Emballage, kartonger och andra grovsopor förstör förutsättningarna för att alla delar i vår sopinsamling skall fungera.
Kommande regelverk från kommunen, kommer att innebära ännu strängare reglering av hur de olika fraktionerna från våra hushåll skall hanteras i framtiden.
Missbruken skapar merarbete/kostnader och det får vi alla vara med och betala via våra avgifter.
- Grovsopcontainer har varit utplacerat varje kvartal, för insamling av grovsopor. Resultatet har varit gott, stora mängder sopor har därmed kunnat transporteras bort.
- För att leva upp till de av brandmyndigheterna fastställda reglerna om barnvagnar, blir det nödvändigt att evakuera barnvagnar och cyklar från entréer och trapphus.

Trafik

Kommunen har meddelat att man inte har pengar att anslå för målning av parkeringsrutor på mittenparkeringen. Föreningen har ett löpande avtal med Q-PARK. Järfälla gatukontor anlitar bevakningstjänst, för övervakning av parkeringsbestämmelserna på våra gator.
Problem med okynnestråfik på innergården Vv. 32-44.
Nya parkeringstillstånd för 2014 såldes under december 2013 för Norrbyparkeringen.

Årlig besiktning

Yttre besiktning genomfördes den 22/5.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes från 703 kronor/m² till 738 kronor m² 1/1-2014.

Överlåtelser

Av föreningens 467 bostadslägenheter har 62 st överlåtits under året. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Medlemsinformation

Föreningen har en egen hemsida med information om föreningen. Där finns även aktuell information. Adressen till hemsidan är www.hsb.se/norrastorstockholm/Vasterby. Förutom synpunkter, frågor och dylikt, får föreningen numera också en del skrivelser, brev, o.dyl. via e-post. Föreningens e-postadress är: vasterby@bredband.net

Studie- och fritidsverksamhet.

Den 1/12 serverades glögg, kaffe och pepparkakor i Pub 81, för andra gången tillsammans med Västerby 2. Motionslokalen och Club-lokalen har utnyttjats regelbundet under året. Det var vårstädning med korvgrillning den 7/5.

Framtida utveckling

Budget för 2014

Budgeten visar att årets resultat beräknas till 4 359 322 kr. Styrelsen beslutade om 5 % höjning av avgifterna under 2014. Avsättning till Fond för yttre underhåll 889 110 kr, enligt uppdaterad underhållsplan. Uttag från yttre fond 1 124 783 kr, motsvarande årets beräknade kostnad.

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Under året har ny underhållsplan arbetats fram. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

Framtida åtgärder

- Stambyte.
- Elrevision.
- Utbyte av armaturer till lågenergi dito, på grund av EU-krav.
- Individuella värme- och vattenmätare kan bli myndighetskrav i framtiden.
- Viss utrustning har eller börjar närma sig livslängdsmaximum, varför det är viktigt att aktivt satsa på förebyggande underhåll.
- Utbyggnad av gångbryggor till serviceutrustningar, där bryggor saknas.
- Renovering av balkongsidor.
- Tilläggsisolering i vindsbjälklag vid vissa avsnitt. Speciellt avsnitt där värmeläckage finns.
- Besiktning av fastigheternas tak för att förhindra läckagen.
- Att leva upp till EU:s besparingskrav av energianvändningen med 20 % till 2020.
- 50% besparingskrav till 2050.

Ändrade redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder sannolikt ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	5 720 128
Årets resultat	<u>2 293 318</u>
	8 013 446

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	8 013 446
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 089 036
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-783 380</u>
Balanserat resultat efter disposition	8 319 102

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	17 783 569
Årets förändring	<u>-305 656</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2014	17 477 913

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

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	20 267 178	20 283 807
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-12 541 968	-13 398 887
Planerat underhåll		-1 089 036	-476 546
Fastighetsskatt		-642 550	-707 865
Avskrivningar	Not 3	<u>-2 626 398</u>	<u>-2 626 398</u>
Summa fastighetskostnader		-16 899 952	-17 209 696
Rörelseresultat		3 367 226	3 074 110
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	53 492	59 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 127 400</u>	<u>-1 241 835</u>
Summa finansiella poster		-1 073 908	-1 182 621
Årets resultat		2 293 318	1 891 489

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	47 011 181	49 637 579
Mark		<u>1 628 000</u>	<u>1 628 000</u>
Summa anläggningstillgångar		48 639 181	51 265 579

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		36 989	80 265
Avräkningskonto HSB		5 041 800	4 250 824
Övriga fordringar	Not 7	86 240	34 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>77 065</u>	<u>570 304</u>
		5 242 094	4 935 581

Kassa och bank	Not 9	5 139 669	5 048 004
----------------	-------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>10 381 764</u>	<u>9 983 586</u>
-----------------------------	--	-------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>59 020 945</u>	<u>61 249 165</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Eget kapital och skulder

		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 014 805	2 014 805
Fond för yttre underhåll		17 783 569	17 675 115
		<u>19 798 374</u>	<u>19 689 920</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 720 128	3 937 093
Årets resultat		2 293 318	1 891 489
		<u>8 013 445</u>	<u>5 828 582</u>
Summa eget kapital		<u>27 811 819</u>	<u>25 518 502</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	26 308 155	30 048 615
		<u>26 308 155</u>	<u>30 048 615</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	600 000	656 000
Leverantörsskulder		1 424 577	2 325 924
Skatteskulder		0	18 638
Fond för inre underhåll		1 360 086	1 296 342
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	97 019	57 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 419 289	1 327 375
		<u>4 900 970</u>	<u>5 682 048</u>
Summa skulder		<u>31 209 125</u>	<u>35 730 663</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>59 020 945</u>	<u>61 249 165</u>

Ställda panter för skulder till kreditinstitut Not 15 49 506 000 49 506 000

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	Rak	60	2020
Ombyggnader	Rak	27	2024
Ombyggnad fönster	Rak	50	2055
Ombyggn loft, etapp 1	Rak	40	2045
Ombyggn loft, etapp 2	Rak	40	2046
Ombyggnad sophantering	Rak	15	2022
Ombyggnad fjärrvärme	Rak	25	2032
Ombyggnad, kök daghem	Rak	18	2025

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. 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 kr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 210 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	88 992	87 997
Mötesarvoden	64 850	67 100
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	4 178	5 603
Arvode föreningsvald revisor	12 000	10 000
Övriga arvoden och ersättningar	4 719	4 627
Utbildning	19 000	18 750
Kostnad för konferenser	18 750	13 500
Sociala kostnader	39 989	41 918
Summa	252 478	249 495

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	19 197 876	19 199 255
	Hysesintäkter lokaler	1 054 085	989 225
	Hysesintäkter garage och p-platser	175 146	176 996
	Övriga intäkter	50 698	100 454
	Brutto	20 477 805	20 465 930
	Avsatt till inre fond	-167 300	-167 300
	Hysesbortfall lokaler	-42 979	-10 549
	Hysesbortfall garage och p-platser	-348	-4 274
		20 267 178	20 283 807
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 677 972	1 956 336
	Löpande underhåll	2 331 019	2 786 645
	El	624 926	691 517
	Uppvärmning	3 396 602	3 476 035
	Vatten	696 503	926 116
	Sophämtning	641 731	408 277
	Fastighetsförsäkring	375 225	357 357
	Städning	395 924	507 625
	Förvaltningskostnader	1 052 798	1 069 075
	Extern revision	21 313	18 513
	Personalkostnader	252 478	249 495
	Övrig drift	1 075 477	951 896
		12 541 968	13 398 887
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	471 738	471 738
	Om- och tillbyggnad	2 154 660	2 154 660
		2 626 398	2 626 398
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 706	3 085
	Ränteintäkter skattekonto	260	0
	Ränteintäkter fasträntekonto	0	54 024
	Ränteintäkter bankkonto	47 646	1
	Övriga ränteintäkter	1 880	2 104
		53 492	59 214
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 125 557	1 240 995
	Övriga räntekostnader	1 843	840
		1 127 400	1 241 835

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	19 461 400	19 461 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>19 461 400</u>	<u>19 461 400</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 687 492	-15 215 754
Årets avskrivningar	<u>-471 738</u>	<u>-471 738</u>
Utgående avskrivningar	<u>-16 159 230</u>	<u>-15 687 492</u>
Bokfört värde byggnader	3 302 170	3 773 908
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	72 166 356	72 166 356
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>72 166 356</u>	<u>72 166 356</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 302 685	-24 148 025
Årets avskrivningar	<u>-2 154 660</u>	<u>-2 154 660</u>
Utgående avskrivningar	<u>-28 457 345</u>	<u>-26 302 685</u>
Bokfört värde ombyggnader	43 709 011	45 863 671
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	47 011 181	49 637 579
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	183 000 000	139 000 000
Byggnad - lokaler	<u>6 000 000</u>	<u>5 200 000</u>
	189 000 000	144 200 000
Mark - bostäder	75 000 000	61 000 000
Mark - lokaler	<u>1 748 000</u>	<u>1 841 000</u>
	76 748 000	62 841 000
Taxvärde totalt	265 748 000	207 041 000

Noter		2013-12-31	2012-12-31			
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattefordringar	46 677	0			
	Skattekonto	220	5 955			
	Övriga fordringar	39 343	28 233			
		<u>86 240</u>	<u>34 188</u>			
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Försäkring	0	375 225			
	Kabel-Tv	77 065	75 407			
	Övrigt	0	119 672			
		<u>77 065</u>	<u>570 304</u>			
Not 9	Kassa och bank					
	Swedbank	5 138 674	5 047 009			
	Handelsbanken	995	995			
		<u>5 139 669</u>	<u>5 048 004</u>			
Not 10	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 014 805	0	17 675 115	3 937 093	1 891 489
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			108 454	1 783 035	-1 891 489
	Årets resultat					2 293 318
	Belopp vid årets slut	<u>2 014 805</u>	<u>0</u>	<u>17 783 569</u>	<u>5 720 128</u>	<u>2 293 318</u>
Not 11	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	15141603	5,37%	2014-08-26	3 780 000	240 000
	SBAB	19762033	2,71%	2014-01-10	2 049 855	0
	Stadshypotek	701223	3,70%	2015-03-01	10 000 000	0
	Stadshypotek	839768	2,21%	2014-05-20	1 538 300	0
	Stadshypotek	963986	2,93%	2016-10-30	5 940 000	60 000
	Swedbank Hypotek	2556032080	4,61%	2014-02-25	1 800 000	150 000
	Swedbank Hypotek	2556032106	5,20%	2014-02-25	1 800 000	150 000
					<u>26 908 155</u>	<u>600 000</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2013-12-31					26 308 155
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 908 155
Not 12	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				600 000	656 000
Not 13	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				387	225
	Arbetsgivaravgifter				410	235
	Övriga kortfristiga skulder				96 222	57 309
					<u>97 019</u>	<u>57 769</u>
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 252 629	1 190 871
	Upplupna räntekostnader				98 254	117 804
	Upplupen el				47 406	0
	Upplupen revisionskostnad				21 000	18 700
					<u>1 419 289</u>	<u>1 327 375</u>

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 15 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	49 506 000	49 506 000
Varav i eget förvar	<u>0</u>	<u>0</u>
	49 506 000	49 506 000

Järfälla 2014-03-06

Anna-Stina Östman

Bo Johansson

Judith Faronius

Jessica Hansen

Eve-Marie Boner

Kerstin Dufvenberg

Svetlana Järvenpää

Helene Lindblad

Vår revisionsberättelse har 2014-04-09 avgivits beträffande denna årsredovisning

Leif Lundberg
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Västerby i Järfälla, org.nr. 713200-1046

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västerby i Järfälla för år 2013.

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 2013 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 i Järfälla för år 2013.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Vi har tagit del av de reservationer till avlämnad årsredovisning för HSB Brf Västerby i Järfälla som presenterats av en av styrelsens ledamöter. Reservationerna har beaktats i revisionen avseende räkenskapsåret 2013. Utifrån genomförd revision påverkar reservationerna inte våra uttalanden om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter för 2013. Styrelsen har tillställts ett PM avseende ordningsfrågor.

Järfälla 2014-04-09

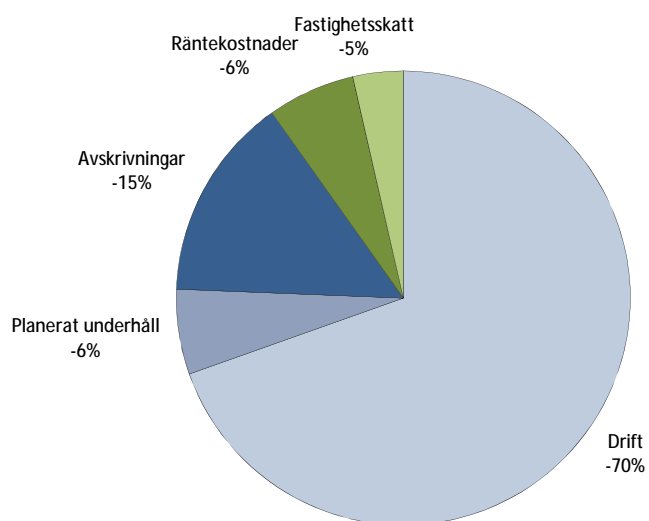
.....
Leif Lundberg

Av föreningen vald
revisor

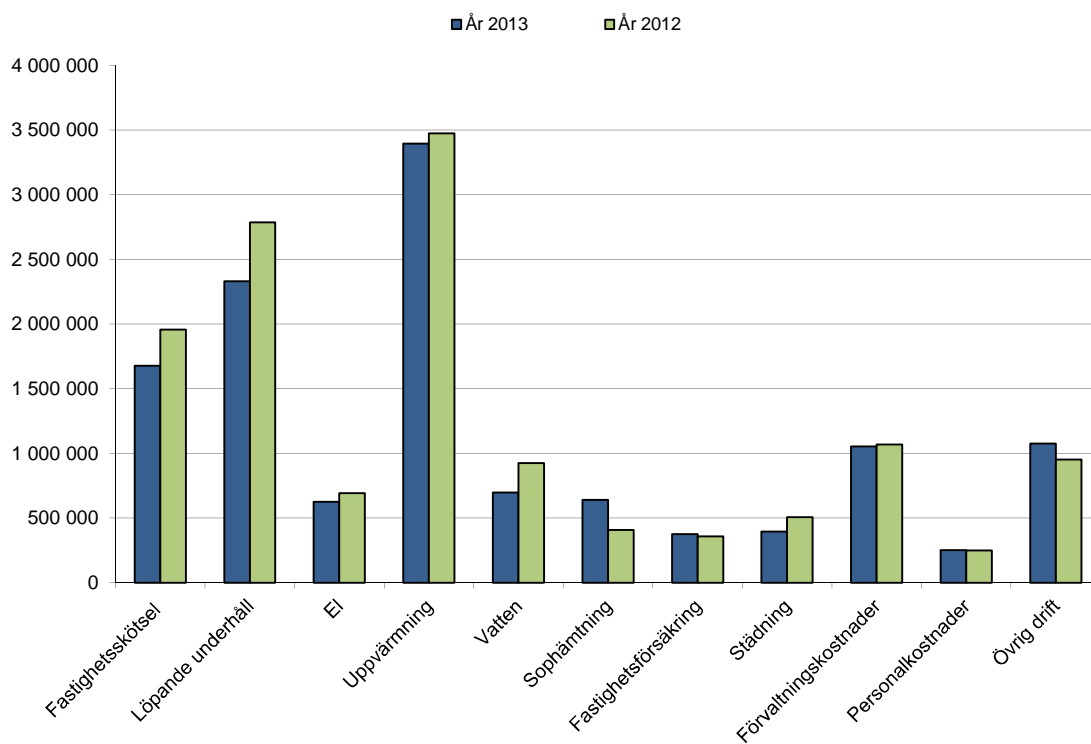
.....
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



KERSTIN DUFVENBERGS RESERVATIONER MOT BRF: VÄSTERBYS (Org.nr: 713200-1046) ÅRSREDOVISNING FÖR 2013

- Det finns **ingen arbetsordning** i styrelsen (dvs inga regler finns för styrelsen, man gör som man vill)
- **Man tar inte in anbud** i tillräcklig utsträckning och saknar rutin för att dokumentera anbudsöppningen. (Ev rutin har ej förevisats mig))
- Styrelsen har i en underhållsfråga för en lokal valt att inte följa det ingångna avtalet med hyresgästen och betalat en renovering vilket har **skadat föreningen ekonomiskt**.
- Styrelsen fattar beslut utan att **alla styrelsemedlemmar fått läsa in adekvata beslutunderlag**.
- Styrelsen **certifierar inte** ledamöter, i dag är kunskapsnivån väldigt låg.
- Styrelsen genomför **inga medlemsmöten**, för information och frågor.
- Styrelsen kallar **inte in till extra stämma** då större frågor behöver behandlas mellan årsmöten.
- Styrelsen **undanhåller viktig information** för medlemmarna, tex nyckelstölden.
- Nya styrelsemedlemmar **får ej ta del av befintliga protokoll, avtal och dokument**.
- Nya styrelsemedlemmar **tvungas ta ledigt från ordinarie arbete**, för att på HSB:s expedition, under ordinarie öppettider, låna pärmar, för att kunna läsa in sig på underlag för att försöka kunna göra ett bra styrelsearbete.
- **Revisorn deltar i så gott som alla styrelsemöten**, trots att det inte är revisorns uppgift. **(Revisors närvaro** Styrelsen kan besluta att bostadsrättsföreningens revisorer ska vara närvarande vid ett styrelsemöte om det behövs för bedömning av bostadsrättsföreningens ställning, eller i samband med godkännande och underskrift av bostadsrättsföreningens årsredovisning, det s.k. bokslutsmötet. Styrelsen kan även besluta att bostadsrättsföreningens revisorer ska vara närvarande vid ett styrelsemöte om revisorerna **framställt erinringar och anmärkningar**. I annat fall ska inte bostadsrättsföreningens revisorer närvara vid styrelsens möten)
- **Ingen aktivitet i stamgruppen, ingen tidsplan finns trots att stamgruppen bildades 2008**.
- **Medlemmar kan avgå med omedelbar verkan och sen komma tillbaka innan stämman** (man tar inte uppdraget seriöst).
- **Medlem får arvode trots att ingen uppgift finns**.
- **HSB:s personal** i området, som inte satsat kapital i föreningen har **samma rösträtt som vi andra styrelsemedlemmar som har satsat vårt kapital i föreningen**, och det i **alla frågor**. Vi betalar för deras tjänster och bör endast vara rådgivande, dom förlorar inget på dåliga beslut.

Järfälla 2014-04-01

Kerstin Dufvenberg

Denna bilaga har upprättats i tre original, en till årsredovisningen, en till auktoriserad revisor, en till mig.