

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Västerby i Järfälla

Org.nr: 713200-1046

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

# 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 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 272 287 tkr, varav byggnadsvärdet är 194 894 tkr och markvärdet 77 393 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa inkluderar bl.a. kollektiv bostadsrättsförsäkring.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	467	27 304
Lokaler (inkl. förråd)	38	1 835
Bilplatser och Garage	29 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 Stor-Stockholm. Förvaltare är Niklas Svensson. Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Trappstädning har enligt avtal skötts av HSB Städ AB. Markskötsel har skötts av Trädgårdsskötsel JE Mark AB.

### Samfälligheten Norrbyparkeringen, 33,3 %.

Föreningen äger Norrbyparkeringen tillsammans med Brf Västerby 2 och Brf Norrby.

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Jimmy Järvenpää	Ordförande	
Marcus Gahlin	Vice ordförande	
Judith Faronius	Sekreterare	
Boo Johansson	Ledamot	
Abdelhak El Hajji	Ledamot	t.o.m. den 31 december 2017
Malin Hansen	Ledamot	
Kirsi Kiviluoto	Ledamot	
Niklas Svensson	HSB-ledamot	

HSB Brf Västerby i Järfälla  
Org.nr: 713200-1046

**Styrelsesuppleanter**

Nancy Batti  
Charly Svärd  
Anette Åstrand

**Avgående styrelseledamöter (i tur att avgå)**

Judith Faronius

**Avgående styrelsesuppleanter**

Nancy Batti  
Charly Svärd  
Anette Åstrand

**Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Jimmy Järvenpää, Marcus Gahlin, Boo Johansson samt Judith Faronius, två i förening.

**Revisorer**

Av föreningsstämman valda revisorer:

**Revisor**

Sandra Altamirano

**Revisorsuppleant**

Liselotte Almqvist

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

**Valberedning**

Carl Fridén  
Lotta Angel  
Tarja Leppämäki

Sammanställande

**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**

Jimmy Järvenpää  
Marcus Gahlin  
Boo Johansson  
Judith Faronius

**Suppleant**

Anette Åstrand  
Kirsi Kiviluoto

## Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	23 144	22 724	21 784	21 297	20 267
Årets resultat, tkr	4 779	7 329	6 399	6 068	2 293
Fond för yttre underhåll, tkr	17 842	16 998	17 455	17 478	17 784
Belåning, kr/kvm bostadsyta	4 791	2 049	597	713	986
Soliditet, %	26,2	41,7	64,2	57,0	47,1
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	799	776	753	739	703
Utrymme för återinvesteringar och underhåll *)	244	291	302	275	206

\*) Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Eget kapital, tkr	Insatser	Uppl. avgifter	UH-fond	Bal. res.	Årets res.
Belopp vid årets ingång	2 015	0	16 998	21 266	7 329
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			844	6 485	-7329
Årets resultat					4 779
Belopp vid årets utgång	2 015	0	17 842	27 751	4 779

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat med 4 779 tkr. Den största kostnaden för föreningen är för uppvärmning (3 251 tkr).

Kostnadsposter som hör till leveranser av fjärrvärme, el, vatten och avlopp har föreningen svårt att helt styra över eftersom föreningen i hög grad styrs av leverantörernas prissättning.

Under de senaste åren har föreningen genomfört nödvändiga underhållsåtgärder och investeringar. Fortsatta satsningar på underhållsåtgärder har gjorts som på sikt kan ge föreningen energibesparingar och därmed lägre driftskostnader för bl.a. uppvärmning och el. Fastigheter som är från 1960-talet kräver löpande underhåll dock utifrån föreningens förhållanden. För att vidmakthålla en bra boendemiljö för medlemmarna görs årligen genomgång och justeringar av föreningens underhållsplan.

Under året har föreningen arbetat med flera underhållsåtgärder och investeringar. Dels frågan om att genomföra tidigare års beslut om stambyte, dels att vidta andra åtgärder som behöver göras för att vidmakthålla fastigheternas skick. Det gäller att samordna de olika åtgärderna så att dessa kan utföras utan att störa varandra.

Under året har arbete lagts ner för att hantera frågor som gäller vattenskador. Det är dels vattenskador som hänför sig till det pågående stambytet, dels andra vattenskador som orsakats av t.ex. boendes renoveringar.

Under året har det inträffat flera händelser (t.ex. inbrott och skadegörelser) i husen som medfört att styrelsen behövt arbeta särskilt med att vidta olika säkerhetshöjande åtgärder t.ex. extra bevakning.

Vid K-huset (Veckovägen 32-44) har, efter stamreoveringens avslut, uppföljning av varm- och kallvattenförbrukningen kunnat genomföras. Resultatet är mycket gott, förbrukningen har i väsentlig grad minskat, dessutom långt över förväntan. Nya köks- och badrumsblandare samt duschmunstycket ser ut att ha bidragit till det goda resultatet.

En del av föreningens, och även boendes, kostnader påverkas av hur vi boende agerar, t.ex. hur vi använder vatten, hur vi vädrar, att vi slänger och sorterar våra sopor på rätt sätt och att vi låser efter oss. Det är möjligt att hålla nere driftkostnader. Att boende slänger sopor i bl.a. källargångar, ger inte bara en sämre boendemiljö. Det kostar även föreningen att ta bort soporna. Vidare förekommer det

att boende installerar tvätt- och diskmaskiner på ett icke fackmannamässigt sätt. Sådana installationer har vållat störningar av varmvattendistributionen lokalt för vissa boende, samtidigt som vatten förbrukas till ingen nytta. Vidare vållas vattenskador på grund av felaktiga installationer eller dåligt underhållna och bristfälliga anslutningar. Ökad vattenförbrukning och vattenskador orsakar årligen kostnader för föreningen, som i förlängningen medför kostnader för medlemmarna eftersom föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre/högre kostnader för föreningen påverkar månadsavgiften.

Inom styrelsen har pågått ett arbete med att ta fram ett utkast till nya stadgar för föreningen.

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 16 maj 2017. På stämman deltog 42 stycken röstberättigade medlemmar varav en fullmakt som registrerades i röstlängden.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 538 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 16 stycken protokollförda styrelsemöten.

### Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2017 har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

- \* Stamprojektet: Projektet börjar närma sig sitt slut. Under året har arbetet dominerats av möten för att hantera frågor som rör genomförandet av stambytet, badrumsrenoveringarna samt elarbeten. Vidare pågår sedan november relining av avloppsrör i bottenplattan i Hus A (Månadsvägen 16–28). I samband med stambytet utförs andra åtgärder såsom: installation av flerstråligt duschmunstycke, installation av 3-fas elcentral med 3x16 Amp samt jordfelsbrytare, omkoppling av spis till 3-fasutförande och indragning av nytt eluttag till spis, nya blandare i kök och badrum, installation av förstärkningsvinklar till köksblandare, installation av extraisolering av varmvattentrör, viss asbetsanering, borttagande av inaktiva rör tillhörande det gamla värmesystemet, installation av s.k. avgasare i värmesystemet, utbyte av gamla ventiler i värmesystemet, montering av kabelstegar i källargångar och utbyte av toalettstolar vid tvättstugorna. Under verksamhetsåret 2017 har hållits 16 stycken protokollförda möten, s.k. byggmöten, som avser stamprojektet. Närmare information om bl.a. tidplaner för projektet finns på föreningens hemsida och även på anslagstavlor i trapphusen.
- \* Dränering och isolering av husgrunderna har utförts och slutförts vid Hus A avseende gatu- och gavelsidan mot gamla panncentralen och Hus B avseende den f.d. lastkajen/sänkan (Månadsvägen 23-25) och innergårdssidan (Månadsvägen 23-33). Under verksamhetsåret 2017 har hållits 8 stycken protokollförda möten, s.k. byggmöten, som avser dränering och isolering. I samband med dränering och isoleringsarbetet har uteplatsernas trästaket bytts ut och uteplatserna har fått ny marksten, entréingångarna längs Hus A har fått ny marksten och räcken målats om samt bl.a. kantsten har rätats ut. En värmekulvert mellan Hus A och Hus B har lagats efter att en spricka upptäckts. Vidare har dagvattentrör rensats och åtgärdats ut mot kommunala avloppssystemet. Gräsmattor och växter (t.ex. liguster, dvärgsyren och prydnadsäppelträd) har planterats, parkbänkar flyttats och marksten har vid bänkarna och ny asfalt har lagts. Källartrapp vid Månadsvägen 23 har renoverats, brunn bytts ut och väggar målats samt en järngrind har monterats.
- \* Installation av nytt elektroniskt lås- och passersystem pågår. Entrédörrar och andra dörrar kommer att ha elektroniska lås. Under verksamhetsåret 2017 har hållits 6 stycken protokollförda möten som avser nytt låssystem. Porttelefon, boknings- och informationstavla finns vid entréerna.

Bokning av tvättstugor kommer att kunna utföras via informationstavla, dator och smartphone. Föreningen har svårigheter med driftsättningen av det nya systemet som dels beror på entreprenören, dels på en del problem med att få boende att hämta ut de brickor/taggar som är nödvändiga för det nya låssystemet. Sopbehållarna kommer också att omfattas av det nya elektroniska låssystemet. Boende kommer att kunna använda samtliga av föreningens sopbehållare för att försöka underlätta sophantering. I samband med arbetet med nytt elektroniskt låssystem kommer bl.a. en del trädörrar att bytas ut mot nya plåtdörrar. Entrédörrarna kommer att få brytskydd monterade. Det nya elektroniska lås- och passersystemet m.m. beräknas kunna driftsättas helt under våren 2018.

\* Den f.d. närbutiklokalen har renoverats bl.a. nya elkablar, ny elcentral, nya radiatorer, nytt golv och innertak med infälld takbelysning. Ett nytt hyresavtal har tagits fram och lokalen har en ny lokalhyresgäst.

\* Restauranglokalen har renoverats. I samband med att omfattande vattenskador i lokalen åtgärdats så uppmärksammades att det fanns behov av att vidta åtgärder för att vidmakthålla lokalen i gott skick. Under renoveringsarbetet har bl.a. en del av elkablarna bytts ut, ny elcentral, nya radiatorer, nytt golv i kök och toaletter, innertak med infälld takbelysning samt fettavskiljaren i källaren bytts ut. För att åtgärda vattenskador så har även taket i källaren utanför tvättstugan Veckovägen 4 torkats och del av källargolv målats. Ett nytt hyresavtal för restauranglokalen har tagits fram.

Vidare har under verksamhetsåret 2017 följande underhållsåtgärder genomförts:

- Ny tvättutrustning för att ersätta äldre maskiner har köpts in. För tvättstugorna i B-huset (Månadsvägen 33) samt H-huset (Månadsvägen 65) har föreningen fått driftsatta: 6 stycken tvättmaskiner samt för grovtvättstugorna Månadsvägen 65, Veckovägen 4 och 32 fått driftsatta: 3 stycken grovtvättmaskiner.
- Utbyte av uttjänta armaturer i trapphus och källare till LED-armaturer.
- En takstol vid Månadsvägen 33 har bytts ut. En del andra takarbeten har utförts bl.a. harnockplåt monterats Veckovägen 32–44.

### Miljö och trädgård

- Trädgårdsskötsel, JE Mark AB har under året utfört skötsel av föreningens grönområden.
- Föreningen har låtit beställa en trädvårdsplan som bl.a. ska innehålla konditionsbedömning av föreningens träd och nyplanteringsförslag.
- Grovsopshuset har öppet, måndag och torsdag kl. 7.00 – 9.00 och kl. 17.00 – 19.00. Här slänger man emballage, kartonger och andra former av grovsopor, samt el, elektronik. Dock ej vitvaror såsom spisar och kyl/frysåskåp.
- Görvälns återvinningscentral är ett lämpligt ställe att slänga grovsopor på. Mer information om återvinning finns på kommunens hemsida: <http://www.jarfalla.se/bygga-bo--miljo/avfall-och-atervinning/atervinningsstationer.html>.
- Återvinningsstation finns på innergården och bakom grovsopshuset för plast- och metallavfall. Plastavfall töms varannan vecka och metallavfall töms en gång per månad.
- 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.
- Föreningens sopsamlingsystem bidrar till en bättre miljö och boendemiljö. Dessa är slutna system som inte är åtkomligt för bl.a. skadedjur. En förutsättning för att systemet och tömningsrutiner ska fungera är bl.a. att parkeringsreglerna vid behållarna följs. Föreningen får betala för framkörningen, även om inte transportbilen kommer åt för att tömma behållarna. Vidare förekommer det mycket ofta att sopor som inte hör hemma i hushållssoporna hamnar där p.g.a. missbruk av systemet. Andra former av grovsopor medför att föreningens sophantering inte fungerar på ett optimalt sätt. Misskötsel medför nedskräpning av föreningens ytor, t.ex. källargångar och trapphus samt utanför grovsopshuset. Detta medför onödiga kostnader.
- Grovsopcontainer har varit utplacerat på innergården varje kvartal. Resultatet har huvudsakligen varit gott och stora mängder sopor har transporterats bort.

- Åtgärder har vidtagits för att bekämpa råttor. Anordningar med råttgift har installerats på innergården och vid A-husets gatusida.
- För att följa regler om brandskydd är det bl.a. nödvändigt att hålla trapphuset fritt från brännbart material, t.ex. barnvagnar och pulkor, och sådant som kan försvåra en utrymning, t.ex. cyklar. I källarna finns särskilda utrymmen för att förvara barnvagnar och cyklar.

### **Trafik**

Kommunen har meddelat att det inte finns medel att anslå för målning av parkeringsrutor på mittenparkeringen. Järfälla gatukontor anlitar ett bolag för övervakning av att parkeringsbestämmelserna på kommunens mark följs.

De tre föreningarna som äger Norrbyparkeringen (d.v.s. såsom en samfällighet Brf Norrby, Brf Västerby och Brf Västerby 2) har enats om bl.a. rutiner för köp av parkeringstillstånd för Norrbyparkeringen. Den boende som önskar köpa parkeringstillstånd ska bl.a. göra en inbetalning till ett plusgirokonto. Anledningen till rutinen är att föreningarna bl.a. vill komma ifrån en fysisk kontanthantering. Närmare information finns på föreningens hemsida och har även anslagits på anslagstavlor i trapphusen. Parkeringsbevakning av Norrbyparkeringen utförs av Q-park.

För att något lindra den brist på parkeringsplatser som finns i närområdet så har föreningarna också enats om att upplåta tennisbanan för parkering. Denna åtgärd har tillfört ytterligare 26 parkeringsplatser.

Det förekommer otillåten trafik och parkering av bilar på innergården och körning på grönytor. Föreningen har ingått ett nytt avtal om parkeringsövervakning och låtit placera hinder för att försvåra otillåten körning.

### **Årlig besiktning**

Inre och yttrebesiktning har genomförts.

### **Avgifter och hyror**

Avgifterna höjdes från i genomsnitt 776 kronor/m<sup>2</sup> till 799 kronor/m<sup>2</sup> den 1 januari 2017.

### **Överlåtelse**

Av föreningens 467 bostadslägenheter har 68 stycken 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: <https://www.hsb.se/norrastorstockholm/vasterby>. På föreningens anslagstavlor och i de kommande informationstavlorna i trapphusen finns också information. Förutom synpunkter, frågor och dylikt, får föreningen numera också bl.a. en del skrivelser via e-post. Föreningens e-postadress är: [vasterby@bredband.net](mailto:vasterby@bredband.net).

### **Studie- och fritidsverksamhet**

Föreningen anordnade den 20 maj 2017 en vårfest med korvgrillning och dryck samt lekar för barn. Det årliga adventsfikat med servering av glögg, kaffe, lussekatter och pepparkakor i Pub 81 samt pyssel för barn och vuxna tillsammans med Brf Norrby och Brf Västerby 2 företogs den 3 december 2017. Motionslokalen har utnyttjats regelbundet under året. Utrustning i träningslokalen behöver delvis ersättas och det förekommer tyvärr en del skadegörelse och annan störning i lokalen.

## Framtida utveckling

### Budget för 2018

Budgeten visar att årets resultat beräknas till -8 769 tkr. Detta beror till största delen på utrangering (prel. 7 100 tkr) av de gamla avloppsstammarna som ett engångsbelopp under 2018. Styrelsen beslutade om 3 % höjning av avgifterna för 2018. Avsättning till fond för yttre underhåll 1 089tkr, enligt uppdaterad underhållsplan. Uttaget från yttre fond är 5 500 tkr, motsvarande årets beräknade kostnad.

### Kostnadsbesparingar

Utbytet till nya köks- och badrumskranar samt duschmunstycket har bidragit till lägre vattenförbrukning. Fullt genomförd stam- och badrumsrenovering bör ge lägre framtida förbrukningskostnader vad avser varm- och kallvattenförbrukning. Utbyte av armaturer till LED bör bidra till lägre förbrukning av el.

### 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. Under året har underhållsplanen reviderats.

### Framtida åtgärder

- Stambytet pågår och ska avslutas första halvåret 2018.
- Föreningens tre tegelgavelsidor (Månadsvägen 81 och Veckovägen 32 och 44) behöver renoveras efter att det uppmärksammats att dessa är i dåligt skick.
- En del lekplatsutrustning är uttjänt och behöver därför bytas ut.
- Fördjudad genomgång av underhållsplanen bör genomföras för att säkerställa att den är uppdaterad, bl.a. med åtgärder vidtagna i samband med stambytet och installation av ny tvättutrustning.
- Föreningens föreningslokal, styrelsekontor samt träningslokal är i dåligt skick och behöver renoveras.
- Särskilda besiktningar bör genomföras av hyreslokaler för att få information om lokalernas skick (t.ex. el, vatten- och avloppsrör) och behov av underhållsåtgärder.
- Genomgång och åtgärder av källarutrymmen m.m. avses att göras löpande allteftersom stambytet genomförs och avslutas. Det kan vara fråga om att se över behov av att ta bort gamla inaktiva rör, ordna med kabelstegar, viss ny belysning samt bättra på källarförråd så att dessa får bättre konstruktion vad gäller t.ex. insyn och brandsäkerhet samt ommålning av källargolv och ev. väggar.
- Elrevision. Utbyte av armaturer i föreningens hus till lågenergimodeller (LED) sker löpande, dock är nuvarande armaturer mycket slitna. Belysningen i trapphusen och i andra lokaler i föreningens hus ersätts i regel med ny armatur som är mer energieffektiva och ger lägre driftskostnader.
- Viss annan utrustning har eller börjar närma sig slutet av sin livslängd exempelvis tvättmaskiner. Kvarstående utbyte av tvättmaskiner ska utföras i slutet av januari 2018.
- Tilläggsisolering i bl.a. vindsbjälklag, särskilt där värmeläckage finns, behöver utföras. Detta för att energieffektivisera och få lägre driftskostnader t.ex. att inte behöva röja snö och ta bort is från taken.
- Utbyggnad av gångbryggor till serviceutrustningar där bryggor i vindar saknas behöver utföras.
- Besiktning och renovering av balkongsidor behöver utföras. Detta gäller Månadsvägen 61-81 och Veckovägen 32-44.
- Utbyte av radiatorventiler i K-huset, d.v.s. Veckovägen 32-44.
- Allmänt finns behov av att förbättra innergårdens mark och växtlighet.
- Fasad- och utomhusbelysning behöver bytas och eventuellt kompletteras med ytterligare armaturer



## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	27 751 008
Årets resultat	<u>4 779 493</u>
	32 530 501

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	32 530 501
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	755 646
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 089 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	32 197 147

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	17 841 799
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>333 354</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	18 175 153

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	<b>23 144 233</b>	<b>22 724 419</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-14 165 319	-13 165 982
Planerat underhåll	Not 4	-755 646	-82 132
Fastighetsskatt		-676 975	-655 026
Avskrivningar	Not 5	<u>-1 566 271</u>	<u>-1 079 415</u>
Summa fastighetskostnader		-17 164 211	-14 982 555
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 980 022</b>	<b>7 741 863</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 131	15 003
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 204 660</u>	<u>-428 297</u>
Summa finansiella poster		-1 200 529	-413 294
<b>Årets resultat</b>		<b>4 779 493</b>	<b>7 328 569</b>

**Balansräkning**

2017-12-31

2016-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	51 663 623	43 952 885
Mark		1 628 000	1 628 000
Inventarier	Not 9	1 599 788	1 139 686
Pågående byggnation	Not 10	<u>138 457 221</u>	<u>62 241 806</u>
Summa anläggningstillgångar		193 348 632	108 962 377

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		68 495	63 788
Avräkningskonto HSB		5 606 095	3 766 878
Övriga fordringar	Not 11	179 337	164 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>459 208</u>	<u>550 774</u>
		6 313 135	4 545 588

Kassa och bank	Not 13	514 207	452 803
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>6 827 342</u>	<u>4 998 391</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>200 175 974</u>	<u>113 960 768</u>
------------------	--	--------------------	--------------------

**Balansräkning**

2017-12-31

2016-12-31

**Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 014 805	2 014 805
Fond för yttre underhåll		17 841 799	16 997 931
		<u>19 856 604</u>	<u>19 012 736</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		27 751 008	21 266 307
Årets resultat		4 779 493	7 328 569
		<u>32 530 501</u>	<u>28 594 876</u>
Summa eget kapital		<u>52 387 105</u>	<u>47 607 612</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	114 393 216	40 623 216
Övriga långfristiga skulder	Not 16	15 354 087	14 952 722
		<u>129 747 303</u>	<u>55 575 938</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 055 000	380 000
Leverantörsskulder		13 043 320	6 801 005
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 633 303	1 652 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 309 942	1 943 310
		<u>18 041 565</u>	<u>10 777 217</u>
Summa skulder		<u>147 788 868</u>	<u>66 353 155</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>200 175 974</u>	<u>113 960 768</u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	4 779 493	7 328 569
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	<u>1 566 271</u>	<u>1 079 415</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	6 345 764	8 407 984
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	71 669	-110 113
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>7 264 348</u>	<u>4 402 479</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	13 681 781	12 700 350
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-85 405 068	-59 251 038
Investeringar i markanläggningar	0	-5 088
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-547 458</u>	<u>-1 199 669</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-85 952 526	-60 455 795
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>74 171 365</u>	<u>39 547 722</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	74 171 365	39 547 722
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 900 620</b>	<b>-8 207 723</b>
Likvida medel vid årets början	<u>4 219 681</u>	<u>12 427 404</u>
Likvida medel vid årets slut	6 120 301	4 219 681
<hr/>		
<b>Likvida medel</b>		
Avräkningskonto HSB	5 606 095	3 766 878
Kassa och bank	<u>514 207</u>	<u>452 803</u>
Summa likvida medel	6 120 301	4 219 681

## 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	1,1	2079
Inventarier, tvättutrustning	Linjär	5,0	2036

### 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.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 3 288 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	146 409	120 100
Mötesarvoden	125 200	114 350
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	0	5 052
Arvode föreningsvald revisor	0	12 000
Övriga arvoden och ersättningar	9 750	4 500
Utbildning	5 000	12 500
Kostnad för konferenser	7 500	11 250
Sociala kostnader	72 331	66 988
<b>Summa</b>	<b>366 190</b>	<b>346 740</b>

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	21 813 048	21 178 280
	Hysesintäkter lokaler	994 940	1 021 846
	Hysesintäkter garage och p-platser	228 657	169 864
	Utdebiterad förbrukning	45 548	109 419
	Försäkringsersättningar	103 725	344 864
	Övriga intäkter	125 618	67 449
	<b>Brutto</b>	<b>23 311 536</b>	<b>22 891 722</b>
	Avsatt till inre fond	-167 303	-167 303
		<b>23 144 233</b>	<b>22 724 419</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	1 768 735	1 637 473
	Löpande underhåll	2 499 822	1 905 215
	El	699 415	663 165
	Uppvärmning	3 251 195	3 336 178
	Vatten	955 764	1 092 352
	Sophämtning	1 014 481	925 137
	Fastighetsförsäkring	446 903	445 689
	Städning	598 440	590 988
	Förvaltningskostnader	1 486 083	1 201 883
	Extern revision	21 500	21 000
	Personalkostnader	372 040	346 740
	Övrig drift	1 050 941	1 000 163
		<b>14 165 319</b>	<b>13 165 982</b>
<b>Not 4</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Fasader	0	21 344
	Dörrar	0	21 875
	Värme	0	29 019
	Lekutrustning	0	7 869
	Ventilation	0	2 025
	Lokaler, ytskikt	634 423	0
	Garage och p-platser	46 410	0
	Övrigt	74 813	0
		<b>755 646</b>	<b>82 132</b>
<b>Not 5</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	1 478 915	1 019 432
	Maskiner och inventarier	87 356	59 983
		<b>1 566 271</b>	<b>1 079 415</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 734	4 103
	Ränteintäkter bankkonto	652	0
	Övriga ränteintäkter	1 745	10 901
		<b>4 131</b>	<b>15 003</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 204 660	427 558
	Övriga räntekostnader	0	739
		<b>1 204 660</b>	<b>428 297</b>

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	91 627 756	91 627 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 627 756	91 627 756
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 674 871	-46 655 439
Årets avskrivningar	-1 019 432	-1 019 432
Utgående avskrivningar	-48 694 303	-47 674 871
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>42 933 453</b>	<b>43 952 885</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Årets investeringar (dränering)	9 189 653	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 189 653	0
Årets avskrivningar (dränering)	-459 483	0
Utgående avskrivningar	-459 483	0
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>8 730 170</b>	<b>0</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>51 663 623</b>	<b>43 952 885</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad - bostäder	191 000 000	191 000 000
Byggnad - lokaler	3 894 000	3 894 000
	194 894 000	194 894 000
Mark - bostäder	75 000 000	75 000 000
Mark - lokaler	2 393 000	2 393 000
	77 393 000	77 393 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>272 287 000</b>	<b>272 287 000</b>
<b>Not 9 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 199 669	0
Årets investeringar	547 458	1 199 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 747 127	1 199 669
Ingående avskrivningar	-59 983	0
Årets avskrivningar	-87 356	-59 983
Utgående avskrivningar	-147 339	-59 983
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 599 788</b>	<b>1 139 686</b>
<b>Not 10 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	62 241 806	2 985 680
Årets anskaffningar - stambyte (upparbetat 135 223 915 kr)	73 004 197	59 234 038
Årets anskaffningar - dränering	9 184 565	5 088
Årets anskaffningar - skalskydd (upparbetat 3 233 306 kr)	3 216 306	17 000
Överfört till byggnad/ombyggnad (dränering)	-9 189 653	0
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>138 457 221</b>	<b>62 241 806</b>



Noter		2017-12-31	2016-12-31		
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		119 790	83 648		
Skattefordringar		12 252	34 201		
Överlåtelseavgifter		47 295	46 298		
		<u>179 337</u>	<u>164 147</u>		
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring		424 214	446 903		
Kabel-TV		34 994	34 914		
Övrigt		0	68 957		
		<u>459 208</u>	<u>550 774</u>		
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Swedbank		349 598	288 846		
Handelsbanken		995	995		
SBAB		163 614	162 962		
		<u>514 207</u>	<u>452 803</u>		
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 014 805	0	16 997 931	21 266 307	7 328 569
Vinstdisp enl. stämmobeslut			843 868	6 484 701	-7 328 569
Årets resultat					4 779 493
Belopp vid årets slut	<u>2 014 805</u>	<u>0</u>	<u>17 841 799</u>	<u>27 751 008</u>	<u>4 779 493</u>
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	180184	1,90%	2024-07-30	24 875 000	100 000
Stadshypotek	192225	1,24%	2021-10-30	5 680 000	80 000
Stadshypotek	213800	1,10%	2019-03-01	4 862 500	50 000
Stadshypotek	215334	1,56%	2022-03-30	1 892 416	100 000
Stadshypotek	215338	1,67%	2022-03-01	24 925 000	75 000
Stadshypotek	232698	1,22%	2022-06-01	24 925 000	150 000
Stadshypotek	261115	1,46%	2022-10-30	25 000 000	400 000
Stadshypotek	62214	1,03%	2018-03-01	1 875 000	50 000
Stadshypotek	839768	1,03%	2018-03-01	1 413 300	50 000
				<u>115 448 216</u>	<u>1 055 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					114 393 216
Om fem år beräknas nuvarande skulder (exkl. byggkredit) till kreditinstitut uppgå till					110 173 216
<b>Fastighetsinteckningar</b>					
Uttag pantbrev i fastighet				116 506 000	66 506 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>116 506 000</u>	<u>66 506 000</u>
<b>Not 16 Övriga långfristiga skulder</b>					
Byggkredit Handelsbanken (90 msek av 145 msek är utnyttjat)				<u>15 354 087</u>	<u>14 952 722</u>
				<u>15 354 087</u>	<u>14 952 722</u>

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 055 000	380 000
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdesskatt	4 893	0
Inre fond	1 495 391	1 525 447
Övriga kortfristiga skulder	133 019	127 455
	<u>1 633 303</u>	<u>1 652 902</u>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 899 975	1 808 776
Upplupna räntekostnader	106 507	57 002
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	303 460	77 532
	<u>2 309 942</u>	<u>1 943 310</u>

Järfälla 2018-04-19

Jimmy Järvenpää

Marcus Gahlin

Judith Faronius

Boo Johansson

Malin Hansen

Kirsi Kiviluoto

Niklas Svensson

Vår revisionsberättelse har 2018-05-03 avgivits beträffande denna årsredovisning

Sandra Altamirano  
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

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västerby för år 2017.

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 2017 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 revisionssed i Sverige. Revisoreernas 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 revisorssed 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. Den 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risken 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 för år 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 trygghetssätt.

### 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Stockholm 2018-05-03

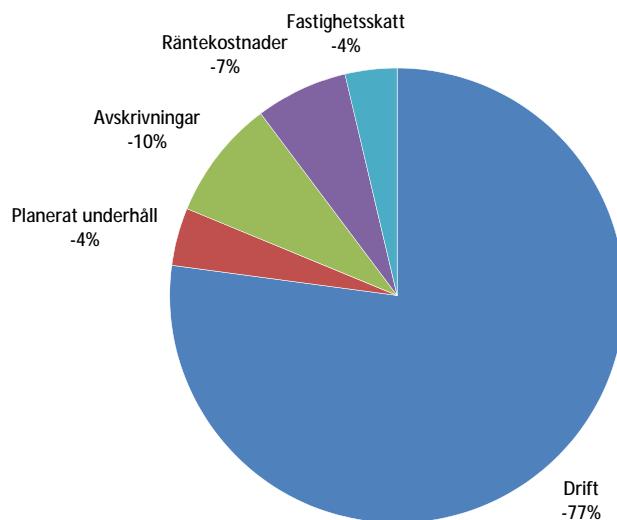
.....  
Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Sandra Altamirano

Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

