

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Västerby i Järfälla

Org.nr: 713200-1046

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

# 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 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	29 och 21	337
Summa		29 476

<b>Fastighetsadresser</b>	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 maj 2013.

Markskötsel har ombesörjts av Trädgårdsskötsel JE Mark AB.

### Samfälligheten Norrbyparkeringen, 45%. (org nummer:712200 1343)

Föreningen delar Norrbyparkeringen med brf Västerby 2 och brf Norrby

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Anna-Stina Östman	Ordförande
Boo Johansson	Vice ordförande
Judit Faronius	Sekreterare
Mia Issa	Ledamot
Eve-Marie Boner	Ledamot
Jimmy Järvenpää	Ledamot

Helene Lindblad

HSB representant

#### Styrelsesuppleanter

Roland Idstam
Victor Harju
Thommy Tasakis
Kurt Buddenbaum, HSB

### **Avgående styrelseledamöter (I tur att avgå)**

Anna-Stina Östman  
Boo Johansson  
Eve-Marie Boner

### **Avgående styrelsesuppleanter**

Victor Harju  
Thommy Tasakis  
Roland Idstam

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Anna-Stina Östman, Boo Johansson och Jimmy Järvenpää, två i förening.

### **Revisorer**

Av föreningsstämman valda revisorer

#### **Revisor**

Leif Lundberg

#### **Revisorsuppleant**

Liselotte Almqvist

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

### **Valberedning**

Robert Fri Sammankallande  
Kerstin Dufvenberg  
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**

<b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning, tkr	21 378	20 267	20 284	19 641	19 028
Rörelseresultat, tkr	6 814	3 367	3 074	- 2 578	1 417
Årets resultat, tkr	6 068	2 293	1 891	-3 696	-140
Balansomslutning, tkr	59 403	59 021	61 249	60 291	68 382
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,2	0,2	0,09	0,28	0,08
Fond för yttre underhåll, tkr	17 478	17 784	17 675	20 037	20 981
Belåning, kr/kvm	660	913	1 042	1 079	1 316
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	739	703	703	683	663
Soliditet, %	57	47	42	39	40

### **Styrelsens kommentarer**

Föreningen visar ett positivt resultat med 6 068 tkr. Den enskilt största kostnadsposten är uppvärmning (3 196 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 2014 har i väsentlig grad påverkats av att året som helhet varit varmare än normalt, samtidigt som varmvattenförbrukningen ökade med 10% under året. Energikostnaderna har ökat med 24 % de senaste 7 åren.

Under året har föreningen löst tre lån (7 185 tkr), för att skapa utrymme för nya lån vid en framtida stamrenovering. Belåningsnivån ligger på en historisk låg nivå, vilket föreningen kan glädja sig åt. Soliditeten ligger på en mycket hög nivå.

Under de senaste åren har vi genomfört några nödvändiga underhållsåtgärder och investeringar. Fortsatta satsningar på underhållsåtgärder som på sikt kan ge oss energibesparingar och rimliga underhållskostnader i framtiden kommer fortlöpande att gå igenom. Våra fastigheter är ca 55 år gamla och underhållet följer en för våra förhållanden uppgjord underhållsplanering, allt för att reparera, underhålla, förnya och förbättra, och 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.

Föreningen har uppmärksammat en hel del installationer av bland annat tvättmaskiner samt diskmaskiner, som inte är fackmannamässigt utfört. Dessa installationer har vållat störningar av varmvattendistributionen lokalt för vissa boende, samtidigt som mängder av 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 och vattenskador orsakar kostnader för föreningen årligen.

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

## **Händelser under året**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 5 och 21 maj 2014. På stämman deltog 97+48 st röstberättigade medlemmar. I detta antal ingår 5+3 fullmakter 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 2014 hållit 17 st protokollförda sammanträden.

### **Ombyggnad och underhåll**

Under verksamhetsåret 2014 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Brandskyddsinspektioner är genomförda under året.
- Utbyte av 4 st Torkskåp i grovtvättstugorna.
- Utbyte av Spontantvättmaskin vid Vv. 4 och 32.
- Utbyte av 1 st Grovtvättmaskin vid tvättstugan Mv. 26.

- Utbyte av två mindre torktumlare vid Mv. 21 och 65.
  - Utbyte av samtliga rökluckor på fastigheternas tak.
  - Grillplats Vv. 40 renoverad.
  - Nya gångbryggor och tilläggsisolering utfört vid Mv. 16 – 28.
- \* Projektet Stamrenovering fortskrider tillsammans med Projektledare som planerat. Under 2015 planeras ett antal informationsmöten med avseende på planering. Planering: \*Tidsplan. \*Metod. \*Ekonomi-finansiering. \*Utrustningsnivåer. 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 2015 på oss för att få klarhet i alla bitar. Med bästa vetande idag kommer vi förmodligen att kunna starta upp igångsättandet av stamrenoveringen under 2016.

## Miljö

- Trädgårdsskötsel JE Mark AB har under året utfört skötsel av föreningens grönområden.
- Grovsohuset 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. 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 Bevakningstjänst. Järfälla gatukontor anlitar Bevakningstjänst, för övervakning av parkeringsbestämmelserna på våra gator. Nya parkeringstillstånd för 2015 såldes under december 2014 för Norrbyparkeringen.

## Årlig besiktning

Inre besiktning genomförd

## Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes från 738 kronor/m<sup>2</sup> till 746 kronor m<sup>2</sup> den 1 januari 2015.

## Överlåtelser

Av föreningens 467 bostadslägenheter har 62 st överlåtit 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](http://www.hsb.se/norrastorstockholm/Vasterby)

På föreningens anslagstavlor i trapphusen anslås också information.

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](mailto:vasterby@bredband.net)

## Studie- och fritidsverksamhet.

Den 7/12 serverades glögg, kaffe och pepparkakor i Pub 81, för andra gången tillsammans med Norrby och Västerby 2. Motionslokalen har utnyttjats regelbundet under året.

Det var vårstädning med korvgrillning den 2/4 2014.

Clublokalen stängdes på grund av skadegörelse.

## Framtida utveckling

### Budget för 2015

Budgeten visar att årets resultat beräknas till 4 359 322 kr. Styrelsen beslutade om 2% höjning av avgifterna under 2015. 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

- Stamreovering.
- Elrevision.
- Utbyte av armaturer till lågenergimodell.
- Överväga för- och nackdelarna med individuella värme- och vattenmätare.
- Viss utrustning har eller börjar närma sig slutet av sin livslängd, 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.
- Utrustning för rening av radiatorsystemen. Ger väsentliga besparingar av energiförbrukning.
- Fortsatta genomgångar av besparingsmöjligheter på el- och energiområdet.
- Förändringar av låssystemen.

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	8 319 101
Årets resultat	<u>6 068 305</u>
	14 387 406

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	14 387 406
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	911 907
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-889 110</u>
Balanserat resultat efter disposition	14 410 203

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2014-12-31	17 477 913
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-22 797</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2015	17 455 116

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>21 377 901</b>	<b>20 340 184</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-11 986 375	-12 614 974
Planerat underhåll	Not 3	-911 907	-1 089 036
Fastighetsskatt		-645 819	-642 550
Avskrivningar	Not 4	-1 019 432	-2 626 398
Summa fastighetskostnader		<u>-14 563 533</u>	<u>-16 972 958</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 814 369</b>	<b>3 367 226</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	32 970	53 492
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-779 033	-1 127 400
Summa finansiella poster		<u>-746 064</u>	<u>-1 073 908</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>6 068 305</b>	<b>2 293 318</b>



## Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 7	45 991 749	47 011 181
Mark		1 628 000	1 628 000
Pågående byggnation	Not 8	101 800	0
Summa anläggningstillgångar		<u>47 721 549</u>	<u>48 639 181</u>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		51 136	36 989
Avräkningskonto HSB		4 791 877	5 041 800
Skattefordringar		43 409	46 677
Övriga fordringar	Not 9	113 767	39 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>481 131</u>	<u>77 065</u>
		5 481 320	5 242 094

Kassa och bank	Not 11	6 200 217	5 139 669
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>11 681 538</u>	<u>10 381 764</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Summa tillgångar

		<u>59 403 087</u>	<u>59 020 945</u>
--	--	-------------------	-------------------

## Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

Not 12

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 014 805

2 014 805

Fond för yttre underhåll

17 477 913

17 783 569

19 492 718

19 798 374

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

8 319 101

5 720 128

Årets resultat

6 068 305

2 293 318

14 387 406

8 013 445

Summa eget kapital

33 880 124

27 811 819

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

19 395 416

26 308 155

19 395 416

26 308 155

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

67 216

600 000

Leverantörsskulder

2 483 618

1 424 577

Fond för inre underhåll

1 419 030

1 360 086

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

135 464

97 019

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

2 022 218

1 419 289

6 127 546

4 900 970

Summa skulder

25 522 962

31 209 125

#### Summa eget kapital och skulder

**59 403 087**

**59 020 945**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 17

49 506 000

49 506 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal stämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Ovriga 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. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,1	2079

### 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 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 217 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	88 795	88 992
Mötesarvoden	66 950	64 850
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	6 404	4 178
Arvode föreningsvald revisor	12 000	12 000
Övriga arvoden och ersättningar	4 834	4 719
Utbildning	16 875	19 000
Kostnad för konferenser	22 100	18 750
Sociala kostnader	39 181	39 989
<b>Summa</b>	<b>257 139</b>	<b>252 478</b>

<b>Noter</b>		<b>2014-01-01</b>	<b>2013-01-01</b>
		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	20 167 139	19 197 876
	Hysesintäkter lokaler	1 085 962	1 054 085
	Hysesintäkter garage och p-platser	175 088	175 146
	Konsumtionsavgifter *	80 784	73 006
	Övriga intäkter	70 922	50 698
	<b>Brutto</b>	<b>21 579 895</b>	<b>20 550 811</b>
	Avsatt till inre fond	-167 300	-167 300
	Hysesbortfall lokaler	-30 547	-42 979
	Hysesbortfall garage och p-platser	-4 147	-348
		<b>21 377 901</b>	<b>20 340 184</b>
* Fr o m har principen för resultatavräkning av konsumtionsavgifter ändrats. Nu bruttoredovisas vidarefaktureringen som intäkt, tidigare som kostnadsreducering. Jmf med 2013 har justerats.			
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	1 608 830	1 677 972
	Löpande underhåll	1 758 280	2 331 019
	El	568 240	624 926
	Uppvärmning	3 196 335	3 396 602
	Vatten	919 610	696 503
	Sophämtning	847 390	672 898
	Fastighetsförsäkring	435 255	375 225
	Städning	376 476	395 924
	Förvaltningskostnader	1 047 942	1 052 798
	Extern revision	24 738	21 313
	Personalkostnader	257 139	252 478
	Övrig drift	946 140	1 117 316
		<b>11 986 375</b>	<b>12 614 974</b>
<b>Not 3</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Ytskikt	139 375	0
	Tvättutrustning	380 982	0
	Tak	370 725	0
	Ventilation	0	645 890
	Mark	0	215 334
	Underhåll, övrigt	20 825	227 812
		<b>911 907</b>	<b>1 089 036</b>
<b>Not 4</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	1 019 432	471 738
	Om- och tillbyggnad	0	2 154 660
		<b>1 019 432</b>	<b>2 626 398</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 752	3 706
	Ränteintäkter skattekonto	574	260
	Ränteintäkter bankkonto	27 518	47 646
	Övriga ränteintäkter	1 126	1 880
		<b>32 970</b>	<b>53 492</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	778 195	1 125 557
	Övriga räntekostnader	838	1 843
		<b>779 033</b>	<b>1 127 400</b>

Noter	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 7 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	19 461 400	19 461 400
Omklassificering från ombyggnad	72 166 356	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>91 627 756</u>	<u>19 461 400</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 159 230	-15 687 492
Omklassificering från ombyggnad	-28 457 345	0
Årets avskrivningar	-1 019 432	-471 738
Utgående avskrivningar	<u>-45 636 007</u>	<u>-16 159 230</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>45 991 749</b>	<b>3 302 170</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	72 166 356	72 166 356
Omklassificering till byggnad	-72 166 356	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>72 166 356</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 457 345	-26 302 685
Omklassificering till byggnad	28 457 345	0
Årets avskrivningar	0	-2 154 660
Utgående avskrivningar	<u>0</u>	<u>-28 457 345</u>
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>0</b>	<b>43 709 011</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>45 991 749</b>	<b>47 011 181</b>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	183 000 000	183 000 000
Byggnad - lokaler	6 000 000	6 000 000
	<u>189 000 000</u>	<u>189 000 000</u>
Mark - bostäder	75 000 000	75 000 000
Mark - lokaler	1 748 000	1 748 000
	<u>76 748 000</u>	<u>76 748 000</u>
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>265 748 000</b>	<b>265 748 000</b>
<b>Not 8 Pågående byggnation</b>		
Årets anskaffningar, projekt stambyte	101 800	0
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<u>101 800</u>	<u>0</u>

Noter		2014-12-31	2013-12-31			
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>						
	Skattekonto	78 097	220			
	Övriga fordringar	35 670	39 343			
		<b>113 767</b>	<b>39 563</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
	Försäkring	403 155	0			
	Kabel-Tv	77 976	77 065			
		<b>481 131</b>	<b>77 065</b>			
<b>Not 11 Kassa och bank</b>						
	Swedbank	92 496	5 138 674			
	Handelsbanken	995	995			
	SBAB	6 106 727	0			
		<b>6 200 217</b>	<b>5 139 669</b>			
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>						
		Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	2 014 805	17 783 569	5 720 128	2 293 318	
	Vinstdisp enl. stämmobeslut		-305 656	2 598 974	-2 293 318	
	Årets resultat				6 068 305	
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 014 805</b>	<b>17 477 913</b>	<b>8 319 102</b>	<b>6 068 305</b>	
<b>Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	19762033	1,70%	2015-04-10	2 044 332	7 216
	Stadshypotek	701223	3,70%	2015-03-01	10 000 000	0
	Stadshypotek	839768	1,63%	2015-02-21	1 538 300	0
	Stadshypotek	963986	2,93%	2016-10-30	5 880 000	60 000
					<b>19 462 632</b>	<b>67 216</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2014-12-31					19 395 416
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					19 126 552

<b>Noter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<b>67 216</b>	<b>600 000</b>
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	0	387
Arbetsgivaravgifter	0	410
Övriga kortfristiga skulder	135 464	96 222
	<b>135 464</b>	<b>97 019</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 652 417	1 252 629
Upplupna räntekostnader	35 354	98 254
Upplupen el	20 348	47 406
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	314 099	21 000
	<b>2 022 218</b>	<b>1 419 289</b>
<b>Not 17 Ställda panter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	49 506 000	49 506 000
Varav i eget förvar	0	0
	<b>49 506 000</b>	<b>49 506 000</b>

Järfälla 2015-03-18

Anna-Stina Östman

Bo Johansson

Judith Faronius

Mia Issa

Eve-Marie Boner

Helene Lindblad

Jimmy Järvenpää

Vår revisionsberättelse har 2015-03-19 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 2014.

#### *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 2014 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 2014.

#### *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 ersättningskyldig 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 2014. Utifrån genomförd revision påverkar reservationerna inte våra uttalanden om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter för 2014. Styrelsen har tillställts ett PM avseende ordningsfrågor.

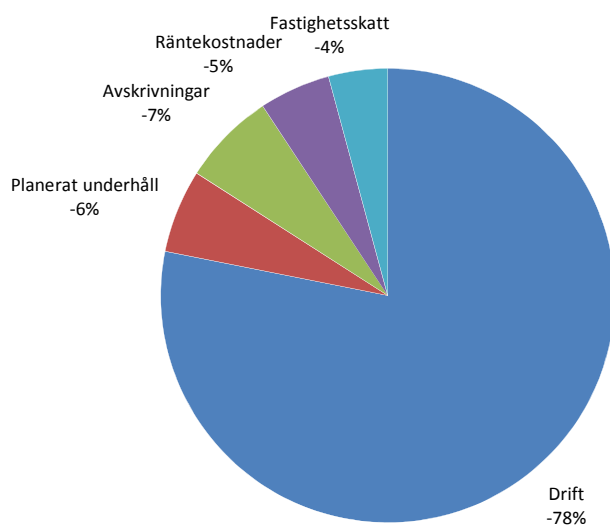
Järfälla 2015-03-19

Leif Lundberg  
Av föreningen vald  
revisor

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

