

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Västerby i Järfälla

Org.nr: 713200-1046

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

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 inkluderar bl.a. kollektiv bostadsrättsförsäkring.

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 Storstockholm. Förvaltare har varit Helene Lindblad.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm. Trappstädning har enligt avtal skötts av HSB Städ AB från den 1 maj 2015. Markskötsel har skötts av Trädgårdsskötsel JE Mark AB.

Samfälligheten Norrbyparkeringen, 33,3 %. (Org. nr: 712200 1343)

Föreningen delar Norrbyparkeringen med brf Västerby 2 och brf Norrby.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Anna-Stina Östman	Ordförande
Jimmy Järvenpää	Vice ordförande
Judith Faronius	Sekreterare
Roland Idstam	Ledamot
Mia Issa	Ledamot
Boo Johansson	Ledamot
Thommy Tasakis	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Lotta Angel
Abdelhak El Hajji
Charly Svärd

Helene Lindblad	HSB representant
-----------------	------------------

Avgående styrelseledamöter (I tur att avgå)

Anna-Stina Östman
Judith Faronius
Mia Issa

Avgående styrelsesuppleanter

Lotta Angel
Abdelhak El Hajji
Charly Svärd

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Anna-Stina Östman, Jimmy Järvenpää, Boo Johansson och Thommy Tasakis, 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
Malin Hansen
Carl Fridén

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
Jimmy Järvenpää
Thommy Tasakis

Suppleant

Boo Johansson
Roland Idstam

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	21 784	21 378	20 267	20 284	19 641
Rörelseresultat, tkr	6 667	6 814	3 367	3 074	- 2 578
Årets resultat, tkr	6 399	6 068	2 293	1 891	-3 696
Balansomslutning, tkr	62 682	59 403	59 021	61 249	60 291
Fond för yttre underhåll, tkr	17 455	17 478	17 784	17 675	20 037
Belåning, kr/kvm	553	660	913	1 042	1 079
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	753	739	703	703	683
Soliditet, %	64	57	47	42	39

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat med 6 399 tkr. Den största kostnaden för föreningen är för uppvärmning (3 221 tkr).

Uppvärmningskostnaden för 2015 har i väsentlig grad påverkats av att året varit varmare än normalt. 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. Kostnad för el har dock under året varit lägre än det föregående året bl.a. till följd av sänkta marknadspriser.

Kostnad för städning har ökat eftersom styrelsen som ett led att få bättre kvalitet på utförandet av städning har upphandlat ny leverantör av den tjänsten, HSB Städ AB.

Under året har föreningen medvetet arbetat för att få ner kostnader för räntor och ta till vara det låga ränteläge som nu råder. Vidare har ett syfte varit att skapa utrymme för att uppta nya lån för kostnader för det kommande stambytet och badrumsrenoveringar. Belåningsnivån ligger på en historisk låg nivå, vilket föreningen kan glädja sig åt.

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 driftkostnader 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.

En del av föreningens kostnader 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, att vi läser efter oss. Det är möjligt att hålla nere driftkostnader. Föreningen har t.ex. uppmärksammat att det förekommer installationer av tvättmaskiner och diskmaskiner, som inte är fackmannamässigt utfört. Sådana installationer har vållat störningar av varmvattendistributionen lokalt för vissa boende, samtidigt som vatten förbrukas till ingen nytta. Vidare vållas vattenskadorna på grund av felaktiga installationer eller dåligt underhållna och bristfälliga anslutningar. Ökad vattenförbrukning och vattenskadorna orsakar årliga kostnader för föreningen och som medför kostnader för er eftersom föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre/högre kostnader för föreningen påverkar månadsavgiften.

Händelser under året

Föreningsstämma

Extra föreningsstämma har hållits den 6 maj 2015 angående styrelsens förslag till stambyte och badrumsrenovering. På stämman deltog 118 stycken röstberättigade medlemmar varav ingår 56 fullmakter som registrerats i röstlängden. Stämman biföll enhälligt förslagen till beslut.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 12 maj 2015. På stämman deltog 56 stycken röstberättigade medlemmar varav ingår 6 fullmakter som registrerats i röstlängden.

Medlemmar

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

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2015 hållit 17 stycken protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2015 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Utbyte av källardörrar i trapphusen.
- Utbyte av torkskåp till torkskåp med värmepumpsteknik i spontantvättstuga samt nya torkskåp

och torktumlare vid Veckovägen 4.

- Målning av källargångar.
- Utbyte av armaturer till LED-armaturer i vissa av föreningens lokaler.
- Ny återvinningsstation för plast- och metallavfall på innegården har iordningsställts.
- Ny cykelparkering på innegården har iordningsställts.
- Större service av sopsystemet har genomförts (bl.a. vajerbyte och byte av gångjärn).
- Ommålning av passager.

* Stamprojektet: Under året har arbetet dominerats av möten för att hantera frågor som rör det kommande stambytet, badrumsrenoveringarna samt el-arbeten. Underlag inför extra föreningsstämman har tagits fram. Vidare har ingående av entreprenaduppgrörelse med Eskilstuna Byggtjänst AB ingåtts. Närmare information om bl.a. tidplaner för projektet finns på föreningens hemsida och även på anslagstavlor i trapphusen. Under verksamhetsåret 2015 har hållits 4 stycken protokollförda möten som särskilt avser stamprojektet. Därutöver har det hållits 8 stycken protokollförda projekteringsmöten.

Miljö

- Trädgårdsskötsel, JE Mark AB har under året utfört skötsel av föreningens grönområden.
- Grovsopshuset har öppet, måndag och torsdag kl. 7.00 – 9.00 och kl. 17.00 – 19.00.
- Görvälns återvinningscentral är ett lämpligt ställe att slänga grovsopor på. Stationen är i regel öppen måndag till torsdag kl. 12.00 – 20.00, fredag och lördag kl.9.00 – 16.00. Mer information om återvinning finns på kommunens hemsida: <http://www.jarfalla.se/bygga-bo--miljo/avfall-och-atervinning/atervinningsstationer.html>
- Ny återvinningsstation finns på innegården 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 sopinsamlingsystem 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 ofta att sopor som inte hör hemma i hushållssoporna, hamnar där i alla fall p.g.a. missbruk av systemet. Emballage, kartonger och andra former av grovsopor medför att föreningens sophantering inte fungerar på ett optimalt sätt. Misskötsel medför nedskräpning av föreningens ytor samt därmed onödiga kostnader.
- Grovsopcontainer har varit utplacerat på innegården varje kvartal. Resultatet har huvudsakligen varit gott och stora mängder sopor har transporterats bort.
- 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. Föreningen har ett löpande avtal om parkeringsbevakning med Q-park för den mark som ägs av föreningen. I december 2015 såldes nya parkeringstillstånd för att under 2016 parkera fordon på Norrbyparkeringen.

Årlig besiktning

Inre och yttrebesiktning har genomförts.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes från 739 kronor/m² till 753 kronor m² den 1 januari 2015.

Överlåtelser

Av föreningens 467 bostadslägenheter har 64 stycken 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: <https://www.hsb.se/norrastorstockholm/vasterby>
På föreningens anslagstavlor i trapphusen anslås 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

Studie- och fritidsverksamhet.

Den årliga vårstädningen med korvgrillning företogs den 10 maj 2015.
Servering av glögg, kaffe, lussekatter och pepparkakor i Pub 81 tillsammans med Brf Norrby och Brf. Västerby 2 företogs den 29 november 2015.
Motionslokalen har utnyttjats regelbundet under året.

Framtida utveckling

Budget för 2016

Budgeten visar att årets resultat beräknas till 5 966 tkr. Styrelsen beslutade om 3% höjning av avgifterna under 2016. Avsättning till Fond för yttre underhåll 926tkr, enligt uppdaterad underhållsplan. Uttag från yttre fond 2 492 tkr, motsvarande årets beräknade kostnad.

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 påbörjas i januari 2016.
- Genomgång och åtgärder av källarutrymmen m.m. avses att göras löpande allteftersom stambytet genomförs och avslutas. Det kan vara fråga om att förbättra 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 sker löpande, dock är nuvarande armaturer mycket slitna. Det behöver undersökas om belysningen i trapphusen och i andra lokaler i föreningens hus bör ersättas med nya armaturer som även kan vara mer energieffektiva och som kan ge lägre driftskostnader.
- Viss annan utrustning har eller börjar närma sig slutet av sin livslängd exempelvis tvättmaskiner och torkutrustning. Under 2016 avses därför att påbörja byte av tvättmaskiner och torkutrustning som behöver ersättas av nya maskiner.
- Dränering och isolering av återstående husgrunder behöver utföras, dvs. delar av A-huset (gatusidan mot Månadsvägen), B-huset (sidan mot innegården) och H-huset (gatusidan mot Månadsvägen), dock på ett sådant sätt att detta inte stör utförandet av stambytet.
- Tilläggsisolering i 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 saknas behöver utföras.
- Inventering och renovering av balkongsidor behöver utföras.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	14 410 203
Årets resultat	<u>6 398 919</u>
	20 809 122

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	20 809 122
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 388 185
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-931 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	21 266 307

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31	17 455 116
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-457 185</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2016	16 997 931

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

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	21 784 081	21 377 901
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-12 051 622	-11 986 375
Planerat underhåll	Not 3	-1 388 185	-911 907
Fastighetsskatt		-657 961	-645 819
Avskrivningar	Not 4	<u>-1 019 432</u>	<u>-1 019 432</u>
Summa fastighetskostnader		-15 117 200	-14 563 533
Rörelseresultat		6 666 881	6 814 369
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	53 796	32 970
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-321 758</u>	<u>-779 033</u>
Summa finansiella poster		-267 962	-746 064
Årets resultat		6 398 919	6 068 305

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 7	44 972 317	45 991 749
Mark		1 628 000	1 628 000
Pågående byggnation	Not 8	<u>2 985 680</u>	<u>101 800</u>
Summa anläggningstillgångar		49 585 997	47 721 549

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		44 949	51 136
Avräkningskonto HSB		6 072 543	4 791 877
Skattefordringar		31 266	43 408
Övriga fordringar	Not 9	111 815	113 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>480 567</u>	<u>481 131</u>
		6 741 139	5 481 319

Kassa och bank	Not 11	6 354 861	6 200 218
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>13 096 001</u>	<u>11 681 538</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar		<u>62 681 998</u>	<u>59 403 087</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 014 805	2 014 805
Fond för yttre underhåll		17 455 116	17 477 913
		<u>19 469 921</u>	<u>19 492 718</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 410 203	8 319 101
Årets resultat		6 398 919	6 068 305
		<u>20 809 122</u>	<u>14 387 406</u>
Summa eget kapital		<u>40 279 043</u>	<u>33 880 124</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	16 028 216	19 395 416
		<u>16 028 216</u>	<u>19 395 416</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	260 000	67 216
Leverantörsskulder		2 462 201	2 483 618
Fond för inre underhåll		1 494 275	1 419 030
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	226 412	135 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 931 850	2 022 218
		<u>6 374 738</u>	<u>6 127 546</u>
Summa skulder		<u>22 402 954</u>	<u>25 522 962</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>62 681 998</u>	<u>59 403 087</u>

Ställda panter för skulder till kreditinstitut Not 17 49 506 000 49 506 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	6 398 919	6 068 305
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>1 019 432</u>	<u>1 019 432</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>7 418 351</u>	<u>7 087 737</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	20 846	-489 148
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>247 192</u>	<u>1 226 576</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 686 389</u>	<u>7 825 165</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-2 883 880</u>	<u>-101 800</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 883 880</u>	<u>-101 800</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-3 367 200</u>	<u>-6 912 739</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 367 200</u>	<u>-6 912 739</u>
Årets kassaflöde	1 435 309	810 626
Likvida medel vid årets början	<u>10 992 095</u>	<u>10 181 470</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>12 427 404</u>	<u>10 992 095</u>
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	6 072 543	4 791 877
Kassa och bank	<u>6 354 861</u>	<u>6 200 218</u>
Summa likvida medel	<u>12 427 404</u>	<u>10 992 095</u>

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

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 1 243 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	88 800	88 795
Mötesarvoden	113 100	66 950
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	16 369	6 404
Arvode föreningsvald revisor	12 000	12 000
Övriga arvoden och ersättningar	4 950	4 834
Utbildning	0	16 875
Kostnad för konferenser	15 035	22 100
Sociala kostnader	58 768	39 181
Summa	309 022	257 139

Noter		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	20 565 238	20 167 139
	Hysesintäkter lokaler	1 067 783	1 055 415
	Hysesintäkter garage och p-platser	171 481	170 941
	Konsumtionsavgifter	88 301	80 784
	Övriga intäkter	58 580	70 922
	Brutto	21 951 383	21 545 201
	Avsatt till inre fond	-167 302	-167 300
		21 784 081	21 377 901
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 587 496	1 608 830
	Löpande underhåll	1 602 720	1 758 280
	El	514 981	568 240
	Uppvärmning	3 220 573	3 196 335
	Vatten	1 043 112	919 610
	Sophämtning	795 112	847 390
	Fastighetsförsäkring	403 155	435 255
	Städning	499 196	376 476
	Förvaltningskostnader	1 073 414	1 047 942
	Extern revision	20 125	24 738
	Personalkostnader	309 022	257 139
	Övrig drift	982 716	946 140
		12 051 622	11 986 375
Not 3	Planerat underhåll		
	Ytskikt	3 438	139 375
	Tvättutrustning	170 583	380 982
	Tak	256 050	370 725
	Dörrar	520 250	0
	Ventilation	229 339	0
	Underhåll, övrigt	208 525	20 825
		1 388 185	911 907
Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader	1 019 432	1 019 432
		1 019 432	1 019 432
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 204	3 752
	Ränteintäkter skattekonto	0	574
	Ränteintäkter bankkonto	50 592	27 518
	Övriga ränteintäkter	0	1 126
		53 796	32 970
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	321 665	778 195
	Övriga räntekostnader	93	838
		321 758	779 033

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	91 627 756	19 461 400
Omklassificering från ombyggnad	0	72 166 356
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>91 627 756</u>	<u>91 627 756</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 636 007	-16 159 230
Omklassificering från ombyggnad	0	-28 457 345
Årets avskrivningar	-1 019 432	-1 019 432
Utgående avskrivningar	<u>-46 655 439</u>	<u>-45 636 007</u>
Bokfört värde byggnader	44 972 317	45 991 749
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	0	72 166 356
Omklassificering till byggnad	0	-72 166 356
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	-28 457 345
Omklassificering till byggnad	0	28 457 345
Utgående avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Bokfört värde ombyggnader	0	0
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	44 972 317	45 991 749
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	183 000 000	183 000 000
Byggnad - lokaler	<u>6 000 000</u>	<u>6 000 000</u>
	189 000 000	189 000 000
Mark - bostäder	75 000 000	75 000 000
Mark - lokaler	<u>1 748 000</u>	<u>1 748 000</u>
	76 748 000	76 748 000
Taxvärde totalt	265 748 000	265 748 000
Not 8 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	101 800	0
Årets anskaffningar	<u>2 883 880</u>	<u>101 800</u>
Bokfört värde pågående byggnation	2 985 680	101 800

Noter		2015-12-31	2014-12-31		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		79 086	78 097		
HSB		32 729	35 670		
		<u>111 815</u>	<u>113 767</u>		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		445 689	403 155		
Kabel-Tv		34 878	77 976		
		<u>480 567</u>	<u>481 131</u>		
Not 11 Kassa och bank					
Swedbank		198 562	92 497		
Handelsbanken		995	995		
SBAB		6 155 304	6 106 727		
		<u>6 354 861</u>	<u>6 200 218</u>		
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	2 014 805	17 477 913	8 319 101	6 068 305	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-22 797	6 091 102	-6 068 305	
Årets resultat				6 398 919	
Belopp vid årets slut	2 014 805	17 455 116	14 410 203	6 398 919	
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	62214	1,03%	3 mån rörlig	1 975 000	50 000
Stadshypotek	62215	0,84%	2017-03-01	4 962 500	50 000
Stadshypotek	74347	0,76%	2017-03-30	2 017 416	50 000
Stadshypotek	839768	1,03%	3 mån rörlig	1 513 300	50 000
Stadshypotek	963986	2,93%	2016-10-30	5 820 000	60 000
				<u>16 288 216</u>	<u>260 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2015-12-31					16 028 216
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 988 216

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	260 000	67 216
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	49 545	0
Arbetsgivaravgifter	41 403	0
Depositioner	135 464	135 464
	<u>226 412</u>	<u>135 464</u>
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 842 643	1 652 417
Upplupna räntekostnader	34 130	35 354
Upplupen el	34 077	20 348
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 000	314 099
	<u>1 931 850</u>	<u>2 022 218</u>
Not 17 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	49 506 000	49 506 000
Varav i eget förvar	0	0
	<u>49 506 000</u>	<u>49 506 000</u>

Järfälla 2016-03-22

Anna-Stina Östmen

Judith Faronius

Bo Johansson

Roland Idstam

Mia Issa

Thommy Tasakis

Helene Lindblad

Jimmy Järvenpää

Vår revisionsberättelse har 2016-04-14 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 2015.

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2015.

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

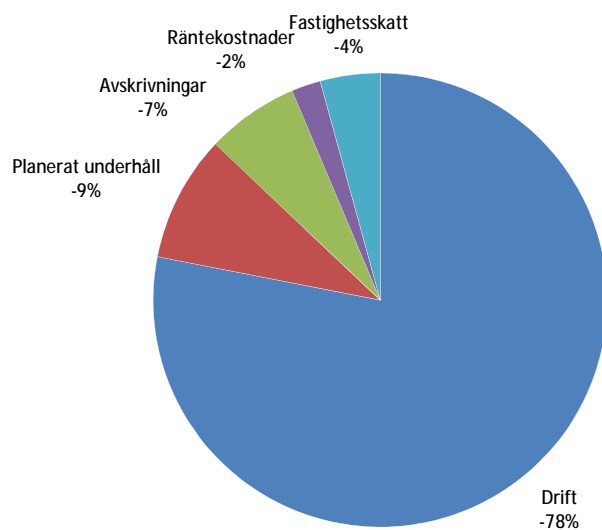
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Järfälla 2016-04-14

Leif Lundberg
Av föreningen vald
revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

