

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Västerby i Järfälla

Org.nr: 713200-1046

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

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 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 har varit Helene Lindblad fram till början juni 2016 och därefter 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 %. (org. nr: 712200 1343)

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

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Anna-Stina Östman	Ordförande	t.o.m. sin bortgång i juli 2016
Jimmy Järvenpää	Ordförande	fr.o.m. omkonstituering den 5 september
	Vice ordförande	t.o.m. omkonstituering
Boo Johansson	Vice ordförande	fr.o.m. omkonstituering
Judith Faronius	Sekreterare	
Abdelhak El Hajji	Ledamot	
Roland Idstam	Ledamot	
Thommy Tasakis	Ledamot	
Niklas Svensson	HSB-ledamot	

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

Styrelsesuppleanter

Charly Svärd
Elin Sandberg
Eva Stenberg

Avgående styrelseledamöter (i tur att avgå)

Roland Idstam
Bo Johansson
Jimmy Järvenpää
Thommy Tasakis

Avgående styrelsesuppleanter

Elin Sandberg
Eva Stenberg
Charly Svärd

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Anna-Stina Östman (fram till sin bortgång), Jimmy Järvenpää, Abdelhak El Hajji, Boo Johansson samt Judith Faronius (fr.o.m. omkonstituering), 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

Malin Hansen
Carl Fridén
Lotta Angel

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

Anna-Stina Östman (fram till bortgång)
Jimmy Järvenpää (från omkonst.)
Boo Johansson
Roland Idstam

Suppleant

Elin Sandberg
Judith Faronius

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	22 724	21 784	21 378	20 267	20 284
Rörelseresultat, tkr	7 742	6 667	6 814	3 367	3 074
Årets resultat, tkr	7 329	6 399	6 068	2 293	1 891
Balansomslutning, tkr	113 961	62 682	59 403	59 021	61 249
Fond för yttre underhåll, tkr	16 998	17 455	17 478	17 784	17 675
Belåning, kr/kvm	2 049	596	713	986	1 125
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	776	753	739	703	703
Soliditet, %	42	64	57	47	42

Eget kapital, tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Ingående balans	40 279	33 880	27 812	25 519	23 627
Årets resultat	7 329	6 399	6 068	2 293	1 891
Utgående balans	47 608	40 279	33 880	27 812	25 519

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat med 7 329 tkr. Den största kostnaden för föreningen är för uppvärmning (3 336 tkr). Uppvärmningskostnaden för 2016 har legat i nivå med år 2015.

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.

I juli 2016 avled styrelsens ordförande Anna-Stina Östman. Styrelsen omkonstituerades den 5 september 2016 och en ny arbetsordning för styrelsen fastställdes.

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 fråga om att genomföra tidigare års beslut om stambyte, dels att vidta andra åtgärder som behövs göras för att vidmakthålla fastigheternas skick. Det gäller att samordna de olika åtgärderna så att dessa kan utföras utan att störa varandra.

Mycket arbete har lagts ner för att hantera frågor som gäller vattenskador. Det är dels vattenskador som hänför sig till det pågående stambytet, dels andra vattenskador som upptäckts.

Under året har det inträffat flera händelser (t.ex. inbrott och skadegörelser) i husen som medfört att styrelsen behövt arbeta särskilt med att låta vidta olika säkerhetshöjande åtgärder såsom byte av vissa lås, låta installera brytskydd och utöka bevakning samt tidigare lägga en upphandling av bl.a. elektroniskt låssystem.

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 med det goda resultatet.

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 låser 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 vattenskador på grund av felaktiga installationer eller dåligt underhållna och bristfälliga anslutningar. Ökad vattenförbrukning och vattenskador 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

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 17 maj 2016. På stämman deltog 37 stycken röstberättigade medlemmar varav två fullmakter 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 2016 hållit 16 stycken protokollförda styrelsemöten.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2016 har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

- * Stamprojektet: Byggstart den 4 januari och fram till den 20 december renoverades 236 lägenheter. Under året har arbetet dominerats av möten för att hantera frågor som rör genomförandet av stambytet, badrumsrenoveringarna samt elarbeten. 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 varmvattenrör, viss asbestsanering, 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 2016 har hållits 21 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: Hus A (Månadsvägen 16-28) avseende gatu- och gavelsidan mot gamla panncentralen och Hus B avseende den f.d. lastkajen/sänkan (Månadsvägen 23-25) och innergårdssidan (Månadsvägen 23-33). Entreprenadavtal har ingåtts med Delta Trädgårdsanläggningar AB om att utföra dränerings- och isoleringsarbeten. Option för att låta utföra andra markarbeten finns också för vissa resterande sträckor. Arbetet har påbörjats med Hus B och beräknas pågå till första halvåret 2017. Under verksamhetsåret 2016 har hållits 2 stycken protokollförda möten, s.k. byggmöten, som avser dränering och isolering. Närmare information finns på föreningens hemsida och även på anslagstavlor i berörda trapphus. Dessutom har specifik information m.m. lämnats till berörda boende.
- * Förberedelser inför upphandling av ett elektroniskt låssystem pågår. Styrelsen tillsammans med HSB arbetar med att skaffa ett elektroniskt låssystem för föreningens hus. Dörrar och gemensamma ytor m.m. har inventerats för att få ett underlag för hur systemet kan utformas och vilka funktioner som kan vara lämpliga för föreningen. Till ett elektroniskt låssystem kan kopplas olika funktioner såsom porttelefon, bokningsenhet för tvättstugor och andra lokaler samt informationstavla i entréer. Bokning av tvättstugor och andra lokaler skulle kunna utföras via informationstavla, dator och smart phone. Det nya elektroniska låssystemet m.m. beräknas kunna inmonteras och driftsättas under 2017.

* Upphandling av renovering av den förre detta närbutiksk lokalen pågår. Lokalen kommer att renoveras så snart stambytet har passerat förbi. Avsikten är att lokalen får en grundstandard och att den efter renoveringen ska hyras ut. Lokalen beräknas bli färdigställd under första halvåret 2017.

Vidare har under verksamhetsåret 2016 följande underhållsåtgärder genomförts:

- Ny tvättutrustning för att ersätta äldre maskiner har köpts in. För tvättstugorna i A-huset (Månadsvägen 18 och 26), B-huset (Månadsvägen 33) samt H- och I-husen (Månadsvägen 63 och 73) har föreningen fått driftsatta: 10 stycken torkskåp och 10 stycken torktumlare samt för tvättstugorna i B-huset (Veckovägen 4) och K-huset (Veckovägen 32 och 44) fått driftsatta: 10 stycken tvättmaskiner och 4 stycken torkskåp och 4 stycken torktumlare.
- Utbyte av uttjänta armaturer i trapphus och källare till LED-armaturer.

Miljö

- Trädgårdsskötsel, JE Mark AB har under året utfört skötsel av föreningens grönområden.
- Grovsohuset 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/frysåp.
- 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 grovsopuset 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 sopinsamlingssystem 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 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 samt därmed 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.
- 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.

De tre föreningarna som äger Norrbyparkeringen (d.v.s. Brf Norrby, Brf Västerby och Brf Västerby 2) har enats om bl.a. en ny rutin för köp av parkeringstillstånd för Norrbyparkeringen. Den boende som önskar köpa parkeringstillstånd ska bl.a. göra en inbetalning till ett plusgirokonto. Anledningen till den nya 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.

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 parkerings-

platser. I nuläget är det en tillfällig åtgärd, efter utvärdering ska beslut tas om åtgärden ska bli permanent.

Årlig besiktning

Inre och yttrebesiktning har genomförts.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes från i genomsnitt 753 kronor/m² till 776 kronor m² den 1 januari 2016.

Överlåtelse

Av föreningens 467 bostadslägenheter har 52 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 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 12 maj 2016. Servering av glögg, kaffe, lussekatter och pepparkakor i Pub 81 tillsammans med Brf Norrby och Brf Västerby 2 företogs den 4 december 2016. Motionslokalen har utnyttjats regelbundet under året. Utbyte av utrustning pågår enligt styrelsebeslut.

Framtida utveckling

Budget för 2017

Budgeten visar att årets resultat beräknas till 6 455 tkr. Styrelsen beslutade om 3%-höjning av avgifterna för 2017. Avsättning till Fond för yttre underhåll 1 089 tkr, enligt uppdaterad underhållsplan. Uttag från yttre fond 1 082 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.

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.
- Fördjupad 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.
- 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 källarförråd så att dessa får bättre konstruktion vad gäller t.ex. insyn och brandsäkerhet samt ommålning av källargolv och ev. väggar.

- Ett elektroniskt låssystem m.m. som kan innehålla olika funktioner såsom porttelefon, bokningsenhet för tvättstugor och andra lokaler samt informationstavla i entréer. Bokning av tvättstugor och andra lokaler skulle kunna utföras via informationstavla, dator och smart phone.
- Elrevision. Utbyte av armaturer i föreningens hus till lågenergimodeller 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 och torkutrustning. Byte av tvättmaskiner och torkutrustning pågår för att ersättas av nya maskiner, dock på ett sådant sätt att detta inte stör utförandet av stambytet.
- 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 saknas behöver utföras.
- Inventering och renovering av balkongsidor behöver utföras.
- Utbyte av radiatorventiler i K-huset.
- Fortsatt tilläggsisolering av vissa fastigheter och fastighetsavsnitt.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	21 266 307
Årets resultat	<u>7 328 569</u>
	28 594 876

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	28 594 876
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	82 132
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-926 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	27 751 008

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	16 997 931
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>843 868</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	17 841 799

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

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 2	22 724 419	21 784 081
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-13 165 982	-12 051 622
Planerat underhåll	Not 4	-82 132	-1 388 185
Fastighetsskatt		-655 026	-657 961
Avskrivningar	Not 5	<u>-1 079 415</u>	<u>-1 019 432</u>
Summa fastighetskostnader		-14 982 555	-15 117 200
Rörelseresultat		7 741 863	6 666 881
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	15 003	53 796
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-428 297</u>	<u>-321 758</u>
Summa finansiella poster		-413 294	-267 962
Årets resultat		7 328 569	6 398 919

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	43 952 885	44 972 317
Mark		1 628 000	1 628 000
Inventarier	Not 9	1 139 686	0
Pågående byggnation	Not 10	<u>62 241 806</u>	<u>2 985 680</u>
Summa anläggningstillgångar		108 962 377	49 585 997

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		63 788	44 949
Avräkningskonto HSB		3 766 878	6 072 543
Övriga fordringar	Not 11	164 147	143 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>550 774</u>	<u>480 567</u>
		4 545 588	6 741 139

Kassa och bank	Not 13	452 803	6 354 861
----------------	--------	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>4 998 391</u>	<u>13 096 001</u>
-----------------------------	--	------------------	-------------------

Summa tillgångar		<u>113 960 768</u>	<u>62 681 998</u>
------------------	--	--------------------	-------------------

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

2 014 805

2 014 805

Fond för yttre underhåll

16 997 931

17 455 116

19 012 736

19 469 921

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

21 266 307

14 410 203

Årets resultat

7 328 569

6 398 919

28 594 876

20 809 122

Summa eget kapital

47 607 612

40 279 043

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

40 623 216

16 028 216

Övriga långfristiga skulder

Not 16

14 952 722

0

55 575 938

16 028 216

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

380 000

260 000

Leverantörsskulder

6 801 005

2 462 201

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

1 652 902

1 720 687

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

1 943 310

1 931 850

10 777 217

6 374 738

Summa skulder

66 353 155

22 402 954

Summa eget kapital och skulder

113 960 768

62 681 998

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	7 328 569	6 398 919
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>1 079 415</u>	<u>1 019 432</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	8 407 984	7 418 351
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-110 113	20 846
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>4 402 479</u>	<u>247 192</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	12 700 350	7 686 389
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-59 256 126	-2 883 880
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-1 199 669</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-60 455 795	-2 883 880
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>39 547 722</u>	<u>-3 367 200</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	39 547 722	-3 367 200
Årets kassaflöde	-8 207 723	1 435 309
Likvida medel vid årets början	<u>12 427 404</u>	<u>10 992 095</u>
Likvida medel vid årets slut	4 219 681	12 427 404
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	3 766 878	6 072 543
Kassa och bank	<u>452 803</u>	<u>6 354 861</u>
Summa likvida medel	4 219 681	12 427 404

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	2035

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 1 268 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	120 100	88 800
Mötesarvoden	114 350	113 100
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	5 052	16 369
Arvode föreningsvald revisor	12 000	12 000
Övriga arvoden och ersättningar	4 500	4 950
Utbildning	12 500	0
Kostnad för konferenser	11 250	15 035
Sociala kostnader	66 988	58 768
Summa	346 740	309 022

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	21 178 280	20 565 238
	Hysesintäkter lokaler	1 021 846	1 067 783
	Hysesintäkter garage och p-platser	169 864	171 481
	Konsumtionsavgifter	109 419	88 301
	Övriga intäkter	412 313	58 580
	Brutto	22 891 722	21 951 383
	Avsatt till inre fond	-167 303	-167 302
		22 724 419	21 784 081
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 637 473	1 587 496
	Löpande underhåll	1 905 215	1 602 720
	El	663 165	514 981
	Uppvärmning	3 336 178	3 220 573
	Vatten	1 092 352	1 043 112
	Sophämtning	925 137	795 112
	Fastighetsförsäkring	445 689	403 155
	Städning	590 988	499 196
	Förvaltningskostnader	1 201 883	1 073 414
	Extern revision	21 000	20 125
	Personalkostnader	346 740	309 022
	Övrig drift	1 000 163	982 716
		13 165 982	12 051 622
Not 4	Planerat underhåll		
	Ytskikt	0	3 438
	Tvättutrustning	0	170 583
	Fasader	21 344	0
	Tak	0	256 050
	Dörrar	21 875	520 250
	Värme	29 019	0
	Lekutrustning	7 869	0
	Ventilation	2 025	229 339
	Underhåll, övrigt	0	208 525
		82 132	1 388 185
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	1 019 432	1 019 432
	Maskiner och inventarier	59 983	0
		1 079 415	1 019 432
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 103	3 204
	Övriga ränteintäkter	10 901	50 592
		15 003	53 796
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	427 558	321 665
	Övriga räntekostnader	739	93
		428 297	321 758

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	91 627 756	91 627 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 627 756	91 627 756
Ingående ackumulerade avskrivningar	-46 655 439	-45 636 007
Årets avskrivningar	-1 019 432	-1 019 432
Utgående avskrivningar	-47 674 871	-46 655 439
Bokfört värde byggnader	43 952 885	44 972 317
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	43 952 885	44 972 317
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	191 000 000	183 000 000
Byggnad - lokaler	3 894 000	6 000 000
	194 894 000	189 000 000
Mark - bostäder	75 000 000	75 000 000
Mark - lokaler	2 393 000	1 748 000
	77 393 000	76 748 000
Taxvärde totalt	272 287 000	265 748 000
Not 9 Inventarier		
Årets investeringar (tvättutrustning)	1 199 669	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 199 669	0
Årets avskrivningar	-59 983	0
Utgående avskrivningar	-59 983	0
Bokfört värde	1 139 686	0
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	2 985 680	101 800
Årets anskaffningar - stambyte	59 234 038	2 883 880
Årets anskaffningar - dränering	5 088	0
Årets anskaffningar - skalskydd	17 000	0
Bokfört värde pågående byggnation	62 241 806	2 985 680

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	83 648	79 086			
Skattefordringar	34 201	31 266			
Övriga fordringar	46 298	32 729			
	<u>164 147</u>	<u>143 081</u>			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	446 903	445 689			
Kabel-TV	34 914	34 878			
Övrigt	68 957	0			
	<u>550 774</u>	<u>480 567</u>			
Not 13 Kassa och bank					
Swedbank	288 846	198 562			
Handelsbanken	995	995			
SBAB	162 962	6 155 304			
	<u>452 803</u>	<u>6 354 861</u>			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 014 805	0	17 455 116	14 410 203	6 398 919
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-457 185	6 856 104	-6 398 919
Årets resultat					7 328 569
Belopp vid årets slut	<u>2 014 805</u>	<u>0</u>	<u>16 997 931</u>	<u>21 266 307</u>	<u>7 328 569</u>
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	180184	1,90%	2024-07-30	24 975 000	100 000
Stadshypotek	192225	1,24%	2021-10-30	5 760 000	80 000
Stadshypotek	62214	1,03%	2017-03-01	1 925 000	50 000
Stadshypotek	62215	0,84%	2017-03-01	4 912 500	50 000
Stadshypotek	74347	0,76%	2017-03-30	1 967 416	50 000
Stadshypotek	839768	1,03%	2017-02-27	1 463 300	50 000
				<u>41 003 216</u>	<u>380 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31					40 623 216
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					39 103 216
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				66 506 000	49 506 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>66 506 000</u>	<u>49 506 000</u>
Not 16 Övriga långfristiga skulder					
Byggekredit Handelsbanken (39 953 msek av 145 000 msek är utnyttjat)				14 952 722	0
				<u>14 952 722</u>	<u>0</u>

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	380 000	260 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	49 545
Arbetsgivaravgifter	0	41 403
Inre fond	1 525 447	1 494 275
Övriga kortfristiga skulder	127 455	135 464
	<u>1 652 902</u>	<u>1 720 687</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 808 776	1 842 643
Upplupna räntekostnader	57 002	34 130
Upplupen el	0	34 077
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 532	21 000
	<u>1 943 310</u>	<u>1 931 850</u>

Järfälla 2017-03-16

Judith Faronius

Roland Idstam

Bo Johansson

Jimmy Järvenpää

Abdelhak El Hajji

Thommy Tasakis

Niklas Svensson

Vår revisionsberättelse har 2017-04-11 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 i Järfälla för år 2016.

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 2016 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 revisionsssed 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. De 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 i Järfälla för år 2016 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 tryggt sätt.

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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

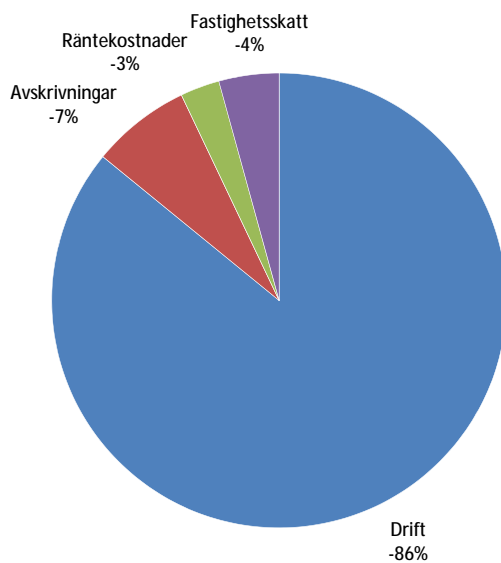
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Järfälla den 11/4 2017

.....
Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Sandra Altamirano
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

