

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Västerby i Järfälla

Org.nr: 713200-1046

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

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 207 041 tkr, varav byggnadsvärdet är 144 200 tkr och markvärdet 62 841 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

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

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

Förvaltning

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

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.

Trappstädning har enligt avtal skötts av Städpoolen AB.

Markskötsel har ombesörjts av Trädgårdsskötsel Böhlins AB.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Anna-Stina Östman	Ordförande
Boo Johansson	Vice ordförande
Judit Faronius	Sekreterare
Jessica Hansen	Ledamot
Hans-Ove Olofsson	Ledamot, avgick 31/12
Thomas Wennerström	Ledamot, avgick 31/12
Svetlana Järvenpää	Ledamot
Helene Lindblad	HSB representant

Styrelsesuppleanter

Eve-Marie Boner
Kerstin Dufvenberg
Kurt Buddenbaum, HSB

Avgående styrelseledamöter

Boo Johansson
Anna-Stina Östman

Avgående styrelsesuppleanter

Eve-Marie Boner
Kerstin Dufvenberg

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Anna-Stina Östman, Boo Johansson, Svetlana Järvenpää, H-O Olofsson två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Leif Lundberg

Revisorsuppleant

Carl-Magnus Friden

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

Valberedning

Göran Wiberg Sammankallande
Per Möller
Filip Sandelin

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie

Anna Stina Östman

Suppleant

Boo Johansson

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	20 284	19 641	19 028	18 382	17 773
Rörelseresultat, tkr	3 074	- 2 578	1 417	2 161	2 304
Årets resultat, tkr	1 891	-3 696	-140	751	460
Balansomslutning, tkr	61 249	60 291	68 382	69 805	75 351
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,09	0,28	0,08	0,17	0,01
Fond för yttre underhåll, tkr	17 675	20 037	20 981	20 719	19 596
Belåning, kr/kvm	1 042	1 079	1 316	1 407	1 560
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	703	683	663	643	613
Soliditet, %	42	39	40	39	35

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat med 1 891 tkr. De enskilt största kostnadsposterna är löpande underhåll (2 787 tkr), uppvärmning (3 476 tkr) och avskrivningar (2 626 tkr).

Kostnadsposter som hör till bland annat leveranser av fjärrvärme, el, vatten och avlopp är för föreningen svåra att styra över. Här påverkas vi av leverantörernas priser. Uppvärmningskostnaden för 2012 har i väsentlig grad påverkats av att året som helhet varit svalare än normalt. Samtidigt som varmvatten förbrukningen ökade med 4,5 %, under året. Energikostnaderna har ökat med 15 % de senaste 5 åren.

Under de senaste åren har vi genomfört några nödvändiga underhållsåtgärder samt investeringar, vars syfte är att hålla fastigheterna och utrustning i gott skick. Fortsatta satsningar på underhållsåtgärder som på sikt kan ge oss energibesparingar samt rimliga underhållskostnader i framtiden kommer fortlöpande att gås igenom. Våra fastigheter är ca 53 år gamla och underhållet följer en för våra förhållanden uppgjord underhållsplanering, allt för att reparera, underhålla, förnya och förbättra samt att vidmakthålla en bra boendemiljö i området.

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

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

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

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2012-04-26. På stämman deltog 35 st. röstberättigade medlemmar. I detta antal ingår 1 fullmakt som registrerats i röstlängden.

Medlemmar

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

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2012 hållit 14 st. protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2012 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Brandskyddsinspektioner är genomförda under året.
- Nödvändiga brandskyddstätningar har utförts i samtliga huskroppar under året.
- Nya gångbryggor och tilläggsisolering utfört vid Mv. 33 – 41.
- Fartdämpare i form av permanenta asfalthinder har monterats vid Vv. 32-44.
- Stamspolning genomfördes mellan 11 juni och 27 september.
- Vissa justeringsarbeten utfördes på våra fönster samtidigt med stamspolningen.
- Styrelsen för Västerby har tillsatt en arbetsgrupp på 4 personer med olika kompetens för att ta fram en plan för föreningens kommande reparationer/byte av stammar. En förstudie har gjorts och vi går nu in i en fas där vi undersöker följande:

Planering: *Projektledning. *Metod. *Ekonomi-finansiering. *Tidsplan.

Arbetet är omfattande och det är synnerligen viktigt att vi har såväl de ekonomiska som de tekniska förutsättningarna lösta.

Då vår målsättning är att detta inte skall drabba de boende alltför hårt ekonomiskt, så amorterar vi av våra lån så mycket föreningen orkar med. Detta ger oss också ett bättre förhandlingsläge gentemot kreditgivare.

Vi kommer att behöva tiden 2013-2014 för att få klarhet i alla bitar.

Med bästa vetande idag kommer vi förmodligen att kunna starta upp igångsättandet av reparation/byte av våra stammar 2015/2016.

Miljö

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

Trafik

Kommunen har meddelat att man inte har pengar att anslå för målning av parkeringsrutor på mittenparkeringen. Föreningen har ett löpande avtal med Q-PARK. Järfälla gatukontor anlitar bevakningstjänst, för övervakning av parkeringsbestämmelserna på våra gator.

Problem med okynnestrafik på innergården Vv. 32-44.

Nya parkeringstillstånd för 2013 såldes under december 2012, för Norrbyparkeringen.

Årlig besiktning

Inre och yttre besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes från 683 kronor/m² till 703 kronor m² 1/1-2012.

Avgifterna kommer att hållas oförändrade under 2013.

Överlåtelse

Av föreningens 467 bostadslägenheter har 62 st överlåtits under året.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Medlemsinformation

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

Studie- och fritidsverksamhet.

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

Framtida utveckling

Budget för 2013

Budgeten visar att årets resultat beräknas till 973 018 kr. Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter under 2013. Avsättning till Fond för yttre underhåll 900 000 kr, enligt uppdaterad underhållsplan. Uttag från yttre fond 1 807 000 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

- Målning av golv och väggar samt utbyte av förrådsdörrar vid källargången Mv. 67-73. (2013)
- Grundisolering i våra fastigheter kommer att fortsätta. Åtgärden är nödvändig för att förhindra fuktproblem i källare samt att vidmakthålla en sund boendemiljö i våra fastigheter.
- Upprustning av grönytor samt vissa asfaltytor.
- Elrevision.
- Utbyte av armaturer till lågenergi dito, på grund av EU-krav.
- Individuella värme- och vattenmätare kan bli myndighetskrav i framtiden.
- Viss utrustning har eller börjar närma sig livslängdsmaximum, varför det är viktigt att aktivt satsa på förebyggande underhåll.
- Utbyggnad av gångbryggor till serviceutrustningar, där bryggor saknas.
- Fortsatt inmontering av termostatventiler i våra radiatorer, där dessa saknas. Vv. 4-30, på tur under 2013.
- Renovering av balkongsidor.
- Utökning av anslagstavlor i våra portar.
- Tilläggsisolering i vindsbjälklag vid vissa avsnitt. Speciellt avsnitt där värmeläckage finns.
- Besiktning av fastigheternas tak för att förhindra läckagen.
- Att leva upp till EU:s besparingskrav av energianvändningen med 20 % till 2020.
- 50% besparingskrav till 2050.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	3 937 093
Årets resultat	<u>1 891 489</u>
	5 828 582

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	5 828 582
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	476 546
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-585 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	5 720 128

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2012-12-31	17 675 115
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>108 454</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2013	17 783 569

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

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	20 283 807	19 641 649
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-13 398 887	-15 967 871
Planerat underhåll		-476 546	-2 947 425
Fastighetsskatt		-707 865	-678 444
Avskrivningar	Not 3	<u>-2 626 398</u>	<u>-2 626 398</u>
Summa fastighetskostnader		-17 209 696	-22 220 138
Rörelseresultat		3 074 110	-2 578 489
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	59 214	60 630
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 241 835</u>	<u>-1 447 350</u>
Summa finansiella poster		-1 182 621	-1 386 719
Resultat efter finansiella poster		1 891 489	-3 965 208
Inkomstskatt		0	268 437
Årets resultat		1 891 489	-3 696 771

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	49 637 579	52 263 977
Mark		<u>1 628 000</u>	<u>1 628 000</u>
Summa anläggningstillgångar		51 265 579	53 891 977

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		80 265	69 539
Avräkningskonto HSB		4 250 824	2 828 517
Övriga fordringar	Not 7	34 188	38 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>570 304</u>	<u>547 496</u>
		4 935 581	3 484 289

Kortfristiga placeringar	Not 9	0	1 000 000
--------------------------	-------	---	-----------

Kassa och bank	Not 10	5 048 004	1 915 314
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>9 983 586</u>	<u>6 399 603</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>61 249 165</u>	<u>60 291 580</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

2 014 805

2 014 805

Fond för yttre underhåll

17 675 115

20 037 540

19 689 920

22 052 345

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 937 093

5 271 439

Årets resultat

1 891 489

-3 696 771

5 828 582

1 574 668

Summa eget kapital

25 518 502

23 627 013

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

30 048 615

31 204 615

30 048 615

31 204 615

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

656 000

596 000

Leverantörsskulder

2 325 924

1 797 692

Skatteskulder

18 638

0

Fond för inre underhåll

1 296 342

1 258 133

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

57 769

57 309

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 327 375

1 750 819

5 682 048

5 459 953

Summa skulder

35 730 663

36 664 568

Summa eget kapital och skulder

61 249 165

60 291 580

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 16

49 506 000

49 506 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	60	2020
Ombyggnader	Rak	27	2024
Ombyggnad fönster	Rak	50	2055
Ombyggn loft, etapp 1	Rak	40	2045
Ombyggn loft, etapp 2	Rak	40	2046
Ombyggnad sophantering	Rak	15	2022
Ombyggnad fjärrvärme	Rak	25	2032
Ombyggnad, kök daghem	Rak	18	2025

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 365 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	87 997	85 596
Mötesarvoden	67 100	74 800
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	5 603	16 950
Arvode föreningsvald revisor	10 000	10 000
Övriga arvoden och ersättningar	4 627	111
Utbildning	18 750	11 300
Kostnad för konferenser	13 500	44 000
Sociala kostnader	41 918	57 874
Summa	249 495	300 631

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter		2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	19 199 255	18 639 121
	Hysesintäkter lokaler	989 225	928 974
	Hysesintäkter garage och p-platser	176 996	174 996
	Övriga intäkter	100 454	121 504
	Brutto	20 465 930	19 864 595
	Avsatt till inre fond	-167 300	-167 300
	Hysesbortfall lokaler	-10 549	-52 731
	Hysesbortfall garage och p-platser	-4 274	-2 916
		20 283 807	19 641 649
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 956 336	2 036 453
	Löpande underhåll	2 786 645	5 345 315
	El	691 517	694 119
	Uppvärmning	3 476 035	3 161 217
	Vatten	926 116	774 578
	Sophämtning	408 277	579 820
	Fastighetsförsäkring	357 357	330 886
	Städning	507 625	466 280
	Förvaltningskostnader	1 069 075	1 253 691
	Extern revision	18 513	19 538
	Personalkostnader	249 495	300 631
	Övrig drift	951 896	1 005 344
		13 398 887	15 967 871
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	471 738	471 738
	Om- och tillbyggnad	2 154 660	2 154 660
		2 626 398	2 626 398
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 085	2 507
	Ränteintäkter skattekonto	0	5 155
	Ränteintäkter fasträntekonto	54 024	28 998
	Ränteintäkter bankkonto	1	22 552
	Övriga ränteintäkter	2 104	1 419
		59 214	60 630
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 240 995	1 444 628
	Övriga räntekostnader	840	2 722
		1 241 835	1 447 350

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	19 461 400	19 461 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 461 400	19 461 400
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 215 754	-14 744 016
Årets avskrivningar	-471 738	-471 738
Utgående avskrivningar	-15 687 492	-15 215 754
Bokfört värde byggnader	3 773 908	4 245 646
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	72 166 356	72 166 356
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 166 356	72 166 356
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 148 025	-21 993 365
Årets avskrivningar	-2 154 660	-2 154 660
Utgående avskrivningar	-26 302 685	-24 148 025
Bokfört värde ombyggnader	45 863 671	48 018 331
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	49 637 579	52 263 977
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	139 000 000	139 000 000
Byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	144 200 000	144 200 000
Mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
Mark - lokaler	1 841 000	1 841 000
	62 841 000	62 841 000
Taxvärde totalt	207 041 000	207 041 000
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	0	10 783
Skattekonto	5 955	5 640
Övriga fordringar	28 233	22 314
	34 188	38 737
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	0	5 225
Försäkring	375 225	357 357
Kabel-Tv	75 407	73 253
Övrigt	119 672	111 661
	570 304	547 496
Not 9 Kortfristiga placeringar		
Kreditinstitut	Räntesats	Löptid
Fastränteplacering Swedbank	0	1 000 000
	0	1 000 000
Not 10 Kassa och bank		
Swedbank	5 047 009	1 914 320
SHB	995	994
	5 048 004	1 915 314

Noter **2012-12-31** **2011-12-31**

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 014 805	0	20 037 540	5 271 439	-3 696 771
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-2 362 425	-1 334 346	3 696 771
Årets resultat					1 891 489
Belopp vid årets slut	2 014 805	0	17 675 115	3 937 093	1 891 489

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	15141603	5,37%	2014-08-26	4 020 000	240 000
SBAB	19762033	4,12%	2013-04-09	2 049 855	0
SBAB	19762041	3,84%	2013-06-13	1 341 700	0
Stadshypotek	701223	3,70%	2015-03-01	10 000 000	0
Stadshypotek	839768	2,67%	2013-02-21	1 538 300	0
Stadshypotek	894564	3,16%	2013-10-30	6 000 000	60 000
Swedbank Hypotek	2556032080	4,61%	2014-02-25	1 950 000	150 000
Swedbank Hypotek	2556032106	5,20%	2014-02-11	1 950 000	150 000
Swedbank Hypotek	2653728374	3,72%	2013-09-26	1 854 760	56 000
				30 704 615	656 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2012-12-31 30 048 615

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 27 424 615

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **656 000** **596 000**

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	225	0
Arbetsgivaravgifter	235	0
Övriga kortfristiga skulder	57 309	57 309
	57 769	57 309

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 190 871	1 556 687
Upplupna räntekostnader	117 804	126 841
Upplupen revisionskostnad	18 700	18 500
Eon	0	16 307
Vattenfall	0	32 484
	1 327 375	1 750 819

Noter

2012-12-31

2011-12-31

Not 16 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 2013-03-07

Anna-Stina Östman

Jessica Hansen

Bo Johansson

Svetlana Järvenpää

Helene Lindblad

Judith Faronius

Vår revisionsberättelse har 2013-03-21 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 , org.nr. 713200-1046

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västerby för år 2012.

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. 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 2012 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 för år 2012.

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 bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

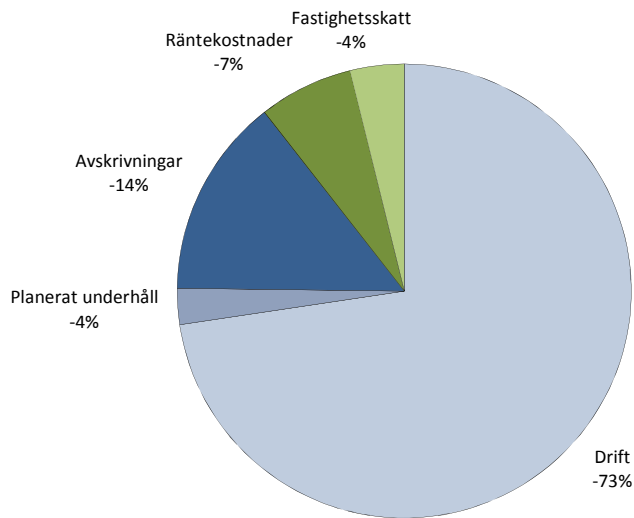
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Järfälla den 2013-03-21

Leif Lundberg
Av föreningen vald
revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

